

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Alessandroni Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 1187/2018 del R.G.E.

contro

[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico.....	39
Premessa.....	39
Lotto 1.....	44
Descrizione.....	45
Titolarità.....	45
Confini.....	46
Consistenza.....	46
Cronistoria Dati Catastali.....	46
Dati Catastali.....	46
Patti.....	47
Stato conservativo.....	47
Parti Comuni.....	47
Servitù, censo, livello, usi civici.....	47
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	47
Stato di occupazione.....	48
Provenienze Ventennali.....	48
Formalità pregiudizievoli.....	49
Normativa urbanistica.....	50
Regolarità edilizia.....	53
Lotto 2.....	56
Descrizione.....	57
Titolarità.....	57
Confini.....	58
Consistenza.....	58
Cronistoria Dati Catastali.....	58
Dati Catastali.....	58
Patti.....	59
Stato conservativo.....	59
Parti Comuni.....	59
Servitù, censo, livello, usi civici.....	59
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	59
Stato di occupazione.....	60
Provenienze Ventennali.....	60
Formalità pregiudizievoli.....	61
Normativa urbanistica.....	62
Regolarità edilizia.....	62
Lotto 3.....	64



Descrizione.....	65
Titolarità.....	65
Confini.....	66
Consistenza.....	66
Cronistoria Dati Catastali.....	66
Dati Catastali.....	66
Patti.....	67
Stato conservativo.....	67
Parti Comuni.....	67
Servitù, censo, livello, usi civici.....	67
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	67
Stato di occupazione.....	68
Provenienze Ventennali.....	68
Formalità pregiudizievoli.....	69
Normativa urbanistica.....	70
Regolarità edilizia.....	70
Lotto 4.....	72
Descrizione.....	73
Titolarità.....	73
Confini.....	74
Consistenza.....	74
Cronistoria Dati Catastali.....	74
Dati Catastali.....	74
Patti.....	75
Stato conservativo.....	75
Parti Comuni.....	75
Servitù, censo, livello, usi civici.....	75
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	75
Stato di occupazione.....	76
Provenienze Ventennali.....	76
Formalità pregiudizievoli.....	77
Normativa urbanistica.....	78
Regolarità edilizia.....	78
Lotto 5.....	81
Descrizione.....	82
Titolarità.....	82
Confini.....	83
Consistenza.....	83



Cronistoria Dati Catastali.....	83
Dati Catastali.....	83
Patti.....	84
Stato conservativo.....	84
Parti Comuni.....	84
Servitù, censo, livello, usi civici.....	84
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	85
Stato di occupazione.....	85
Provenienze Ventennali.....	85
Formalità pregiudizievoli.....	86
Normativa urbanistica.....	87
Regolarità edilizia.....	87
Lotto 6.....	90
Descrizione.....	91
Titolarità.....	91
Confini.....	92
Consistenza.....	92
Cronistoria Dati Catastali.....	92
Dati Catastali.....	92
Patti.....	93
Stato conservativo.....	93
Parti Comuni.....	93
Servitù, censo, livello, usi civici.....	93
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	93
Stato di occupazione.....	94
Provenienze Ventennali.....	94
Formalità pregiudizievoli.....	95
Normativa urbanistica.....	96
Regolarità edilizia.....	96
Lotto 7.....	98
Descrizione.....	99
Titolarità.....	99
Confini.....	100
Consistenza.....	100
Cronistoria Dati Catastali.....	100
Dati Catastali.....	100
Patti.....	101
Stato conservativo.....	101



Parti Comuni.....	101
Servitù, censo, livello, usi civici.....	102
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	102
Stato di occupazione.....	102
Provenienze Ventennali.....	102
Formalità pregiudizievoli.....	103
Normativa urbanistica.....	104
Regolarità edilizia.....	105
Lotto 8.....	107
Descrizione.....	108
Titolarità.....	108
Confini.....	109
Consistenza.....	109
Cronistoria Dati Catastali.....	109
Dati Catastali.....	109
Patti.....	110
Stato conservativo.....	110
Parti Comuni.....	110
Servitù, censo, livello, usi civici.....	111
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	111
Stato di occupazione.....	111
Provenienze Ventennali.....	111
Formalità pregiudizievoli.....	112
Normativa urbanistica.....	113
Regolarità edilizia.....	114
Lotto 9.....	116
Descrizione.....	117
Titolarità.....	117
Confini.....	118
Consistenza.....	118
Cronistoria Dati Catastali.....	118
Dati Catastali.....	118
Patti.....	119
Stato conservativo.....	119
Parti Comuni.....	119
Servitù, censo, livello, usi civici.....	119
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	119
Stato di occupazione.....	120



Provenienze Ventennali.....	120
Formalità pregiudizievoli.....	121
Normativa urbanistica.....	122
Regolarità edilizia.....	122
Lotto 10.....	124
Descrizione.....	125
Titolarità.....	125
Confini.....	126
Consistenza.....	126
Cronistoria Dati Catastali.....	126
Dati Catastali.....	126
Patti.....	127
Stato conservativo.....	127
Parti Comuni.....	127
Servitù, censo, livello, usi civici.....	127
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	128
Stato di occupazione.....	128
Provenienze Ventennali.....	128
Formalità pregiudizievoli.....	129
Normativa urbanistica.....	130
Regolarità edilizia.....	130
Lotto 11.....	132
Descrizione.....	133
Titolarità.....	133
Confini.....	134
Consistenza.....	134
Cronistoria Dati Catastali.....	134
Dati Catastali.....	134
Patti.....	135
Stato conservativo.....	135
Parti Comuni.....	135
Servitù, censo, livello, usi civici.....	135
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	136
Stato di occupazione.....	136
Provenienze Ventennali.....	136
Formalità pregiudizievoli.....	137
Normativa urbanistica.....	138
Regolarità edilizia.....	139



Lotto 12.....	141
Descrizione.....	142
Titolarità.....	142
Confini.....	143
Consistenza.....	143
Cronistoria Dati Catastali.....	143
Dati Catastali.....	143
Patti.....	144
Stato conservativo.....	144
Parti Comuni.....	144
Servitù, censo, livello, usi civici.....	144
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	145
Stato di occupazione.....	145
Provenienze Ventennali.....	145
Formalità pregiudizievoli.....	146
Normativa urbanistica.....	148
Regolarità edilizia.....	148
Lotto 13.....	150
Descrizione.....	151
Titolarità.....	151
Confini.....	152
Consistenza.....	152
Cronistoria Dati Catastali.....	152
Dati Catastali.....	152
Patti.....	153
Stato conservativo.....	153
Parti Comuni.....	153
Servitù, censo, livello, usi civici.....	153
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	154
Stato di occupazione.....	154
Provenienze Ventennali.....	154
Formalità pregiudizievoli.....	155
Normativa urbanistica.....	156
Regolarità edilizia.....	157
Lotto 14.....	159
Descrizione.....	160
Titolarità.....	160
Confini.....	161



Consistenza.....	161
Cronistoria Dati Catastali.....	161
Dati Catastali.....	161
Patti.....	162
Stato conservativo.....	162
Parti Comuni.....	162
Servitù, censo, livello, usi civici.....	163
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	163
Stato di occupazione.....	163
Provenienze Ventennali.....	163
Formalità pregiudizievoli.....	164
Normativa urbanistica.....	166
Regolarità edilizia.....	166
Lotto 15.....	168
Descrizione.....	169
Titolarità.....	169
Confini.....	170
Consistenza.....	170
Cronistoria Dati Catastali.....	170
Dati Catastali.....	170
Patti.....	171
Stato conservativo.....	171
Parti Comuni.....	171
Servitù, censo, livello, usi civici.....	171
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	172
Stato di occupazione.....	172
Provenienze Ventennali.....	172
Formalità pregiudizievoli.....	173
Normativa urbanistica.....	175
Regolarità edilizia.....	175
Lotto 16.....	177
Descrizione.....	178
Titolarità.....	178
Confini.....	179
Consistenza.....	179
Cronistoria Dati Catastali.....	179
Dati Catastali.....	179
Patti.....	180



Stato conservativo.....	180
Parti Comuni.....	180
Servitù, censo, livello, usi civici.....	180
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	181
Stato di occupazione.....	181
Provenienze Ventennali.....	181
Formalità pregiudizievoli.....	182
Normativa urbanistica.....	184
Regolarità edilizia.....	184
Lotto 17.....	186
Descrizione.....	187
Titolarità.....	187
Confini.....	188
Consistenza.....	188
Cronistoria Dati Catastali.....	188
Dati Catastali.....	188
Patti.....	189
Stato conservativo.....	189
Parti Comuni.....	189
Servitù, censo, livello, usi civici.....	190
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	190
Stato di occupazione.....	190
Provenienze Ventennali.....	190
Formalità pregiudizievoli.....	191
Normativa urbanistica.....	193
Regolarità edilizia.....	193
Lotto 18.....	195
Descrizione.....	196
Titolarità.....	196
Confini.....	197
Consistenza.....	197
Cronistoria Dati Catastali.....	197
Dati Catastali.....	197
Patti.....	198
Stato conservativo.....	198
Parti Comuni.....	198
Servitù, censo, livello, usi civici.....	198
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	199



Stato di occupazione.....	199
Provenienze Ventennali.....	199
Formalità pregiudizievoli.....	200
Normativa urbanistica.....	201
Regolarità edilizia.....	201
Lotto 19.....	203
Descrizione.....	204
Titolarità.....	204
Confini.....	205
Consistenza.....	205
Cronistoria Dati Catastali.....	205
Dati Catastali.....	205
Patti.....	206
Stato conservativo.....	206
Parti Comuni.....	206
Servitù, censo, livello, usi civici.....	206
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	206
Stato di occupazione.....	207
Provenienze Ventennali.....	207
Formalità pregiudizievoli.....	208
Normativa urbanistica.....	209
Regolarità edilizia.....	209
Lotto 20.....	211
Descrizione.....	212
Titolarità.....	212
Confini.....	213
Consistenza.....	213
Cronistoria Dati Catastali.....	213
Dati Catastali.....	213
Patti.....	214
Stato conservativo.....	214
Parti Comuni.....	214
Servitù, censo, livello, usi civici.....	214
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	214
Stato di occupazione.....	215
Provenienze Ventennali.....	215
Formalità pregiudizievoli.....	216
Normativa urbanistica.....	217



Regolarità edilizia.....	217
Lotto 21.....	219
Descrizione.....	220
Titolarità.....	220
Confini.....	221
Consistenza.....	221
Cronistoria Dati Catastali.....	221
Dati Catastali.....	221
Patti.....	222
Stato conservativo.....	222
Parti Comuni.....	222
Servitù, censo, livello, usi civici.....	222
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	222
Stato di occupazione.....	223
Provenienze Ventennali.....	223
Formalità pregiudizievoli.....	224
Normativa urbanistica.....	225
Regolarità edilizia.....	225
Lotto 22.....	227
Descrizione.....	228
Titolarità.....	228
Confini.....	229
Consistenza.....	229
Cronistoria Dati Catastali.....	229
Dati Catastali.....	229
Patti.....	230
Stato conservativo.....	230
Parti Comuni.....	230
Servitù, censo, livello, usi civici.....	230
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	231
Stato di occupazione.....	231
Provenienze Ventennali.....	231
Formalità pregiudizievoli.....	232
Normativa urbanistica.....	233
Regolarità edilizia.....	233
Lotto 23.....	236
Descrizione.....	237
Titolarità.....	237



Confini.....	238
Consistenza.....	238
Cronistoria Dati Catastali.....	238
Dati Catastali.....	238
Patti.....	239
Stato conservativo.....	239
Parti Comuni.....	239
Servitù, censo, livello, usi civici.....	239
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	239
Stato di occupazione.....	240
Provenienze Ventennali.....	240
Formalità pregiudizievoli.....	241
Normativa urbanistica.....	242
Regolarità edilizia.....	242
Lotto 24.....	244
Descrizione.....	245
Titolarità.....	245
Confini.....	245
Consistenza.....	245
Cronistoria Dati Catastali.....	246
Dati Catastali.....	246
Parti Comuni.....	246
Servitù, censo, livello, usi civici.....	246
Formalità pregiudizievoli.....	246
Normativa urbanistica.....	248
Lotto 25.....	249
Descrizione.....	250
Titolarità.....	250
Dati Catastali.....	250
Parti Comuni.....	251
Servitù, censo, livello, usi civici.....	251
Formalità pregiudizievoli.....	251
Normativa urbanistica.....	252
Lotto 26.....	253
Descrizione.....	254
Titolarità.....	254
Consistenza.....	254
Dati Catastali.....	255



Parti Comuni.....	255
Servitù, censo, livello, usi civici.....	255
Formalità pregiudizievoli.....	255
Normativa urbanistica.....	256
Lotto 27.....	257
Descrizione.....	258
Titolarità.....	258
Dati Catastali.....	258
Parti Comuni.....	259
Servitù, censo, livello, usi civici.....	259
Formalità pregiudizievoli.....	259
Normativa urbanistica.....	260
Lotto 28.....	261
Descrizione.....	262
Titolarità.....	262
Dati Catastali.....	262
Parti Comuni.....	263
Servitù, censo, livello, usi civici.....	263
Formalità pregiudizievoli.....	263
Normativa urbanistica.....	264
Lotto 29.....	265
Descrizione.....	266
Titolarità.....	266
Dati Catastali.....	266
Parti Comuni.....	267
Servitù, censo, livello, usi civici.....	267
Formalità pregiudizievoli.....	267
Normativa urbanistica.....	268
Lotto 30.....	269
Descrizione.....	270
Titolarità.....	270
Dati Catastali.....	270
Parti Comuni.....	271
Servitù, censo, livello, usi civici.....	271
Formalità pregiudizievoli.....	271
Normativa urbanistica.....	272
Lotto 31.....	273
Descrizione.....	274



Titolarità.....	274
Dati Catastali.....	274
Parti Comuni.....	275
Servitù, censo, livello, usi civici.....	275
Formalità pregiudizievoli.....	275
Normativa urbanistica.....	276
Lotto 32.....	277
Descrizione.....	278
Titolarità.....	278
Dati Catastali.....	278
Parti Comuni.....	279
Servitù, censo, livello, usi civici.....	279
Formalità pregiudizievoli.....	279
Normativa urbanistica.....	280
Lotto 33.....	281
Descrizione.....	282
Titolarità.....	282
Dati Catastali.....	282
Parti Comuni.....	283
Servitù, censo, livello, usi civici.....	283
Formalità pregiudizievoli.....	283
Normativa urbanistica.....	284
Lotto 34.....	285
Descrizione.....	286
Titolarità.....	286
Confini.....	287
Consistenza.....	287
Cronistoria Dati Catastali.....	287
Dati Catastali.....	287
Patti.....	288
Stato conservativo.....	288
Parti Comuni.....	288
Servitù, censo, livello, usi civici.....	288
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	288
Stato di occupazione.....	289
Provenienze Ventennali.....	289
Formalità pregiudizievoli.....	290
Normativa urbanistica.....	291



Regolarità edilizia.....	291
Lotto 35.....	293
Descrizione.....	294
Titolarità.....	294
Confini.....	295
Consistenza.....	295
Cronistoria Dati Catastali.....	295
Dati Catastali.....	295
Stato conservativo.....	296
Parti Comuni.....	296
Servitù, censo, livello, usi civici.....	296
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	296
Stato di occupazione.....	297
Provenienze Ventennali.....	297
Formalità pregiudizievoli.....	298
Normativa urbanistica.....	299
Regolarità edilizia.....	299
Lotto 36.....	301
Descrizione.....	302
Titolarità.....	302
Confini.....	303
Consistenza.....	303
Cronistoria Dati Catastali.....	303
Dati Catastali.....	303
Stato conservativo.....	304
Parti Comuni.....	304
Servitù, censo, livello, usi civici.....	304
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	304
Stato di occupazione.....	305
Provenienze Ventennali.....	305
Formalità pregiudizievoli.....	306
Normativa urbanistica.....	307
Regolarità edilizia.....	307
Lotto 37.....	309
Descrizione.....	310
Titolarità.....	310
Confini.....	311
Consistenza.....	311



Cronistoria Dati Catastali.....	311
Dati Catastali.....	311
Stato conservativo.....	312
Parti Comuni.....	312
Servitù, censo, livello, usi civici.....	312
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	312
Stato di occupazione.....	313
Provenienze Ventennali.....	313
Formalità pregiudizievoli.....	314
Normativa urbanistica.....	315
Regolarità edilizia.....	315
Lotto 38.....	317
Descrizione.....	318
Titolarità.....	318
Confini.....	319
Consistenza.....	319
Cronistoria Dati Catastali.....	319
Dati Catastali.....	319
Stato conservativo.....	320
Parti Comuni.....	320
Servitù, censo, livello, usi civici.....	320
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	320
Stato di occupazione.....	321
Provenienze Ventennali.....	321
Formalità pregiudizievoli.....	322
Normativa urbanistica.....	323
Regolarità edilizia.....	323
Lotto 39.....	325
Descrizione.....	326
Titolarità.....	326
Confini.....	327
Consistenza.....	327
Cronistoria Dati Catastali.....	327
Dati Catastali.....	327
Stato conservativo.....	328
Parti Comuni.....	328
Servitù, censo, livello, usi civici.....	328
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	328



Stato di occupazione.....	329
Provenienze Ventennali.....	329
Formalità pregiudizievoli.....	330
Normativa urbanistica.....	331
Regolarità edilizia.....	331
Lotto 40.....	333
Descrizione.....	334
Titolarità.....	334
Confini.....	335
Consistenza.....	335
Cronistoria Dati Catastali.....	335
Dati Catastali.....	335
Stato conservativo.....	336
Parti Comuni.....	336
Servitù, censo, livello, usi civici.....	336
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	336
Stato di occupazione.....	337
Provenienze Ventennali.....	337
Formalità pregiudizievoli.....	338
Normativa urbanistica.....	339
Regolarità edilizia.....	339
Lotto 41.....	341
Descrizione.....	342
Titolarità.....	342
Confini.....	343
Consistenza.....	343
Cronistoria Dati Catastali.....	343
Dati Catastali.....	343
Stato conservativo.....	344
Parti Comuni.....	344
Servitù, censo, livello, usi civici.....	344
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	344
Stato di occupazione.....	345
Provenienze Ventennali.....	345
Formalità pregiudizievoli.....	346
Normativa urbanistica.....	347
Regolarità edilizia.....	347
Lotto 42.....	349



Descrizione.....	350
Titolarità.....	350
Confini.....	351
Consistenza.....	351
Cronistoria Dati Catastali.....	351
Dati Catastali.....	351
Stato conservativo.....	352
Parti Comuni.....	352
Servitù, censo, livello, usi civici.....	352
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	352
Stato di occupazione.....	353
Provenienze Ventennali.....	353
Formalità pregiudizievoli.....	354
Normativa urbanistica.....	355
Regolarità edilizia.....	355
Lotto 43.....	357
Descrizione.....	358
Titolarità.....	358
Confini.....	359
Consistenza.....	359
Cronistoria Dati Catastali.....	359
Dati Catastali.....	359
Stato conservativo.....	360
Parti Comuni.....	360
Servitù, censo, livello, usi civici.....	360
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	360
Stato di occupazione.....	361
Provenienze Ventennali.....	361
Formalità pregiudizievoli.....	362
Normativa urbanistica.....	363
Regolarità edilizia.....	363
Lotto 44.....	365
Descrizione.....	366
Titolarità.....	366
Confini.....	367
Consistenza.....	367
Cronistoria Dati Catastali.....	367
Dati Catastali.....	367



Stato conservativo.....	368
Parti Comuni.....	368
Servitù, censo, livello, usi civici.....	368
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	368
Stato di occupazione.....	369
Provenienze Ventennali.....	369
Formalità pregiudizievoli.....	370
Normativa urbanistica.....	371
Regolarità edilizia.....	371
Lotto 45.....	373
Descrizione.....	374
Titolarità.....	374
Confini.....	375
Consistenza.....	375
Cronistoria Dati Catastali.....	375
Dati Catastali.....	375
Stato conservativo.....	376
Parti Comuni.....	376
Servitù, censo, livello, usi civici.....	376
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	376
Stato di occupazione.....	377
Provenienze Ventennali.....	377
Formalità pregiudizievoli.....	378
Normativa urbanistica.....	379
Regolarità edilizia.....	379
Lotto 46.....	381
Descrizione.....	382
Titolarità.....	382
Confini.....	383
Consistenza.....	383
Cronistoria Dati Catastali.....	383
Dati Catastali.....	383
Stato conservativo.....	384
Parti Comuni.....	384
Servitù, censo, livello, usi civici.....	384
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	384
Stato di occupazione.....	385
Provenienze Ventennali.....	385



Formalità pregiudizievoli.....	386
Normativa urbanistica.....	387
Regolarità edilizia.....	387
Lotto 47.....	389
Descrizione.....	390
Titolarità.....	390
Confini.....	391
Consistenza.....	391
Cronistoria Dati Catastali.....	391
Dati Catastali.....	391
Stato conservativo.....	392
Parti Comuni.....	392
Servitù, censo, livello, usi civici.....	392
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	392
Stato di occupazione.....	393
Provenienze Ventennali.....	393
Formalità pregiudizievoli.....	394
Normativa urbanistica.....	395
Regolarità edilizia.....	395
Lotto 48.....	397
Descrizione.....	398
Titolarità.....	398
Confini.....	399
Consistenza.....	399
Cronistoria Dati Catastali.....	399
Dati Catastali.....	399
Stato conservativo.....	400
Parti Comuni.....	400
Servitù, censo, livello, usi civici.....	400
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	400
Stato di occupazione.....	401
Provenienze Ventennali.....	401
Formalità pregiudizievoli.....	402
Normativa urbanistica.....	403
Regolarità edilizia.....	403
Lotto 49.....	405
Descrizione.....	406
Titolarità.....	406



Confini.....	407
Consistenza.....	407
Cronistoria Dati Catastali.....	407
Dati Catastali.....	407
Stato conservativo.....	408
Parti Comuni.....	408
Servitù, censo, livello, usi civici.....	408
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	408
Stato di occupazione.....	409
Provenienze Ventennali.....	409
Formalità pregiudizievoli.....	410
Normativa urbanistica.....	411
Regolarità edilizia.....	411
Lotto 50.....	413
Descrizione.....	414
Titolarità.....	414
Confini.....	415
Consistenza.....	415
Cronistoria Dati Catastali.....	415
Dati Catastali.....	415
Stato conservativo.....	416
Parti Comuni.....	416
Servitù, censo, livello, usi civici.....	416
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	416
Stato di occupazione.....	417
Provenienze Ventennali.....	417
Formalità pregiudizievoli.....	418
Normativa urbanistica.....	419
Regolarità edilizia.....	419
Lotto 51.....	421
Descrizione.....	422
Titolarità.....	422
Confini.....	423
Consistenza.....	423
Cronistoria Dati Catastali.....	423
Dati Catastali.....	423
Stato conservativo.....	424
Parti Comuni.....	424



Servitù, censo, livello, usi civici.....	424
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	424
Stato di occupazione.....	425
Provenienze Ventennali.....	425
Formalità pregiudizievoli.....	426
Normativa urbanistica.....	427
Regolarità edilizia.....	427
Lotto 52.....	429
Descrizione.....	430
Titolarità.....	430
Confini.....	431
Consistenza.....	431
Cronistoria Dati Catastali.....	431
Dati Catastali.....	431
Stato conservativo.....	432
Parti Comuni.....	432
Servitù, censo, livello, usi civici.....	432
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	432
Stato di occupazione.....	433
Provenienze Ventennali.....	433
Formalità pregiudizievoli.....	434
Normativa urbanistica.....	435
Regolarità edilizia.....	435
Lotto 53.....	437
Descrizione.....	438
Titolarità.....	438
Confini.....	439
Consistenza.....	439
Cronistoria Dati Catastali.....	439
Dati Catastali.....	439
Stato conservativo.....	440
Parti Comuni.....	440
Servitù, censo, livello, usi civici.....	440
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	440
Stato di occupazione.....	441
Provenienze Ventennali.....	441
Formalità pregiudizievoli.....	442
Normativa urbanistica.....	443



Regolarità edilizia.....	443
Lotto 54.....	445
Descrizione.....	446
Titolarità.....	446
Confini.....	447
Consistenza.....	447
Cronistoria Dati Catastali.....	447
Dati Catastali.....	447
Stato conservativo.....	448
Parti Comuni.....	448
Servitù, censo, livello, usi civici.....	448
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	448
Stato di occupazione.....	449
Provenienze Ventennali.....	449
Formalità pregiudizievoli.....	450
Normativa urbanistica.....	451
Regolarità edilizia.....	451
Lotto 55.....	453
Descrizione.....	454
Titolarità.....	454
Confini.....	455
Consistenza.....	455
Cronistoria Dati Catastali.....	455
Dati Catastali.....	455
Stato conservativo.....	456
Parti Comuni.....	456
Servitù, censo, livello, usi civici.....	456
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	456
Stato di occupazione.....	457
Provenienze Ventennali.....	457
Formalità pregiudizievoli.....	458
Normativa urbanistica.....	459
Regolarità edilizia.....	459
Lotto 56.....	461
Descrizione.....	462
Titolarità.....	462
Confini.....	463
Consistenza.....	463



Cronistoria Dati Catastali.....	463
Dati Catastali.....	463
Stato conservativo.....	464
Parti Comuni.....	464
Servitù, censo, livello, usi civici.....	464
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	464
Stato di occupazione.....	465
Provenienze Ventennali.....	465
Formalità pregiudizievoli.....	466
Normativa urbanistica.....	467
Regolarità edilizia.....	467
Lotto 57.....	469
Descrizione.....	470
Titolarità.....	470
Confini.....	471
Consistenza.....	471
Cronistoria Dati Catastali.....	471
Dati Catastali.....	471
Stato conservativo.....	472
Parti Comuni.....	472
Servitù, censo, livello, usi civici.....	472
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	472
Stato di occupazione.....	473
Provenienze Ventennali.....	473
Formalità pregiudizievoli.....	474
Normativa urbanistica.....	475
Regolarità edilizia.....	475
Lotto 58.....	477
Descrizione.....	478
Titolarità.....	478
Confini.....	479
Consistenza.....	479
Cronistoria Dati Catastali.....	479
Dati Catastali.....	479
Stato conservativo.....	480
Parti Comuni.....	480
Servitù, censo, livello, usi civici.....	480
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	480



Stato di occupazione.....	481
Provenienze Ventennali.....	481
Formalità pregiudizievoli.....	482
Normativa urbanistica.....	483
Regolarità edilizia.....	483
Lotto 59.....	485
Descrizione.....	486
Titolarità.....	486
Confini.....	487
Consistenza.....	487
Cronistoria Dati Catastali.....	487
Dati Catastali.....	487
Stato conservativo.....	488
Parti Comuni.....	488
Servitù, censo, livello, usi civici.....	488
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	488
Stato di occupazione.....	489
Provenienze Ventennali.....	489
Formalità pregiudizievoli.....	490
Normativa urbanistica.....	491
Regolarità edilizia.....	491
Lotto 60.....	493
Descrizione.....	494
Titolarità.....	494
Confini.....	495
Consistenza.....	495
Cronistoria Dati Catastali.....	495
Dati Catastali.....	495
Stato conservativo.....	496
Parti Comuni.....	496
Servitù, censo, livello, usi civici.....	496
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	496
Stato di occupazione.....	497
Provenienze Ventennali.....	497
Formalità pregiudizievoli.....	498
Normativa urbanistica.....	499
Regolarità edilizia.....	499
Lotto 61.....	501



Descrizione.....	502
Titolarità.....	502
Confini.....	503
Consistenza.....	503
Cronistoria Dati Catastali.....	503
Dati Catastali.....	503
Stato conservativo.....	504
Parti Comuni.....	504
Servitù, censo, livello, usi civici.....	504
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	504
Stato di occupazione.....	505
Provenienze Ventennali.....	505
Formalità pregiudizievoli.....	506
Normativa urbanistica.....	507
Regolarità edilizia.....	507
Lotto 62.....	509
Descrizione.....	510
Titolarità.....	510
Confini.....	511
Consistenza.....	511
Cronistoria Dati Catastali.....	511
Dati Catastali.....	511
Stato conservativo.....	512
Parti Comuni.....	512
Servitù, censo, livello, usi civici.....	512
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	512
Stato di occupazione.....	513
Provenienze Ventennali.....	513
Formalità pregiudizievoli.....	514
Normativa urbanistica.....	515
Regolarità edilizia.....	515
Lotto 63.....	517
Descrizione.....	518
Titolarità.....	518
Confini.....	519
Consistenza.....	519
Cronistoria Dati Catastali.....	519
Dati Catastali.....	519



Stato conservativo.....	520
Parti Comuni.....	520
Servitù, censo, livello, usi civici.....	520
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	520
Stato di occupazione.....	521
Provenienze Ventennali.....	521
Formalità pregiudizievoli.....	522
Normativa urbanistica.....	523
Regolarità edilizia.....	523
Lotto 64.....	525
Descrizione.....	526
Titolarità.....	526
Confini.....	527
Consistenza.....	527
Cronistoria Dati Catastali.....	527
Dati Catastali.....	527
Stato conservativo.....	528
Parti Comuni.....	528
Servitù, censo, livello, usi civici.....	528
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	528
Stato di occupazione.....	529
Provenienze Ventennali.....	529
Formalità pregiudizievoli.....	530
Normativa urbanistica.....	531
Regolarità edilizia.....	531
Lotto 65.....	533
Descrizione.....	534
Titolarità.....	534
Confini.....	535
Consistenza.....	535
Cronistoria Dati Catastali.....	535
Dati Catastali.....	535
Stato conservativo.....	536
Parti Comuni.....	536
Servitù, censo, livello, usi civici.....	536
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	536
Stato di occupazione.....	537
Provenienze Ventennali.....	537



Formalità pregiudizievoli.....	538
Normativa urbanistica.....	539
Regolarità edilizia.....	539
Lotto 66.....	541
Descrizione.....	542
Titolarità.....	542
Dati Catastali.....	542
Parti Comuni.....	543
Servitù, censo, livello, usi civici.....	543
Formalità pregiudizievoli.....	543
Normativa urbanistica.....	544
Lotto 67.....	545
Descrizione.....	546
Titolarità.....	546
Confini.....	547
Consistenza.....	547
Cronistoria Dati Catastali.....	547
Dati Catastali.....	547
Patti.....	548
Stato conservativo.....	548
Parti Comuni.....	548
Servitù, censo, livello, usi civici.....	548
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	548
Stato di occupazione.....	549
Provenienze Ventennali.....	549
Formalità pregiudizievoli.....	550
Normativa urbanistica.....	551
Regolarità edilizia.....	551
Lotto 68.....	553
Descrizione.....	554
Titolarità.....	554
Confini.....	555
Consistenza.....	555
Cronistoria Dati Catastali.....	555
Dati Catastali.....	555
Patti.....	556
Stato conservativo.....	556
Parti Comuni.....	556



Servitù, censo, livello, usi civici.....	557
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	557
Stato di occupazione.....	557
Provenienze Ventennali.....	557
Formalità pregiudizievoli.....	558
Normativa urbanistica.....	559
Regolarità edilizia.....	559
Lotto 69.....	561
Descrizione.....	562
Titolarità.....	562
Confini.....	563
Consistenza.....	563
Cronistoria Dati Catastali.....	563
Dati Catastali.....	563
Patti.....	564
Stato conservativo.....	564
Parti Comuni.....	564
Servitù, censo, livello, usi civici.....	564
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	565
Stato di occupazione.....	565
Provenienze Ventennali.....	565
Formalità pregiudizievoli.....	566
Normativa urbanistica.....	567
Regolarità edilizia.....	567
Lotto 70.....	569
Descrizione.....	570
Titolarità.....	570
Confini.....	571
Consistenza.....	571
Cronistoria Dati Catastali.....	571
Dati Catastali.....	571
Patti.....	572
Stato conservativo.....	572
Parti Comuni.....	572
Servitù, censo, livello, usi civici.....	573
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	573
Stato di occupazione.....	573
Provenienze Ventennali.....	573



Formalità pregiudizievoli.....	574
Normativa urbanistica.....	575
Regolarità edilizia.....	575
Lotto 71.....	577
Descrizione.....	578
Titolarità.....	578
Confini.....	579
Consistenza.....	579
Cronistoria Dati Catastali.....	579
Dati Catastali.....	579
Patti.....	580
Stato conservativo.....	580
Parti Comuni.....	580
Servitù, censo, livello, usi civici.....	580
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	580
Stato di occupazione.....	581
Provenienze Ventennali.....	581
Formalità pregiudizievoli.....	582
Normativa urbanistica.....	583
Regolarità edilizia.....	583
Lotto 72.....	585
Descrizione.....	586
Titolarità.....	586
Confini.....	587
Consistenza.....	587
Cronistoria Dati Catastali.....	587
Dati Catastali.....	587
Patti.....	588
Stato conservativo.....	588
Parti Comuni.....	588
Servitù, censo, livello, usi civici.....	589
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	589
Stato di occupazione.....	589
Provenienze Ventennali.....	589
Formalità pregiudizievoli.....	590
Normativa urbanistica.....	591
Regolarità edilizia.....	591
Lotto 73.....	593



Descrizione.....	594
Titolarità.....	594
Confini.....	595
Consistenza.....	595
Cronistoria Dati Catastali.....	595
Dati Catastali.....	595
Patti.....	596
Stato conservativo.....	596
Parti Comuni.....	596
Servitù, censo, livello, usi civici.....	597
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	597
Stato di occupazione.....	597
Provenienze Ventennali.....	597
Formalità pregiudizievoli.....	598
Normativa urbanistica.....	599
Regolarità edilizia.....	599
Lotto 74.....	602
Descrizione.....	603
Titolarità.....	603
Confini.....	604
Consistenza.....	604
Cronistoria Dati Catastali.....	604
Dati Catastali.....	604
Patti.....	605
Stato conservativo.....	605
Parti Comuni.....	605
Servitù, censo, livello, usi civici.....	605
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	606
Stato di occupazione.....	606
Provenienze Ventennali.....	606
Formalità pregiudizievoli.....	607
Normativa urbanistica.....	608
Regolarità edilizia.....	608
Lotto 75.....	611
Descrizione.....	612
Titolarità.....	612
Confini.....	613
Consistenza.....	613



Cronistoria Dati Catastali.....	613
Dati Catastali.....	613
Patti.....	614
Stato conservativo.....	614
Parti Comuni.....	614
Servitù, censo, livello, usi civici.....	614
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	615
Stato di occupazione.....	615
Provenienze Ventennali.....	615
Formalità pregiudizievoli.....	616
Normativa urbanistica.....	617
Regolarità edilizia.....	617
Lotto 76.....	619
Descrizione.....	620
Titolarità.....	620
Confini.....	621
Consistenza.....	621
Cronistoria Dati Catastali.....	621
Dati Catastali.....	621
Patti.....	622
Stato conservativo.....	622
Parti Comuni.....	622
Servitù, censo, livello, usi civici.....	623
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	623
Stato di occupazione.....	623
Provenienze Ventennali.....	623
Formalità pregiudizievoli.....	624
Normativa urbanistica.....	625
Regolarità edilizia.....	625
Stima / Formazione lotti.....	627
Lotto 1.....	627
Lotto 2.....	628
Lotto 3.....	630
Lotto 4.....	632
Lotto 5.....	634
Lotto 6.....	635
Lotto 7.....	637
Lotto 8.....	639



Lotto 9	641
Lotto 10	643
Lotto 11	645
Lotto 12	647
Lotto 13	649
Lotto 14	651
Lotto 15	653
Lotto 16	655
Lotto 17	657
Lotto 18	659
Lotto 19	661
Lotto 20	663
Lotto 21	664
Lotto 22	666
Lotto 23	668
Lotto 24	670
Lotto 25	670
Lotto 26	671
Lotto 27	672
Lotto 28	672
Lotto 29	673
Lotto 30	673
Lotto 31	674
Lotto 32	675
Lotto 33	675
Lotto 34	676
Lotto 35	678
Lotto 36	679
Lotto 37	681
Lotto 38	682
Lotto 39	684
Lotto 40	686
Lotto 41	687
Lotto 42	689
Lotto 43	691
Lotto 44	692
Lotto 45	694
Lotto 46	695



Lotto 47	697
Lotto 48	699
Lotto 49	700
Lotto 50	702
Lotto 51	703
Lotto 52	705
Lotto 53	707
Lotto 54	708
Lotto 55	710
Lotto 56	712
Lotto 57	713
Lotto 58	715
Lotto 59	716
Lotto 60	718
Lotto 61	720
Lotto 62	721
Lotto 63	723
Lotto 64	724
Lotto 65	726
Lotto 66	728
Lotto 67	728
Lotto 68	730
Lotto 69	732
Lotto 70	734
Lotto 71	736
Lotto 72	738
Lotto 73	740
Lotto 74	742
Lotto 75	744
Lotto 76	745
Riepilogo bando d'asta	748
Lotto 1	748
Lotto 2	750
Lotto 3	751
Lotto 4	751
Lotto 5	752
Lotto 6	753
Lotto 7	753



Lotto 8	754
Lotto 9	754
Lotto 10	755
Lotto 11	755
Lotto 12	756
Lotto 13	756
Lotto 14	757
Lotto 15	757
Lotto 16	758
Lotto 17	758
Lotto 18	759
Lotto 19	759
Lotto 20	759
Lotto 21	760
Lotto 22	760
Lotto 23	761
Lotto 24	761
Lotto 25	762
Lotto 26	762
Lotto 27	763
Lotto 28	763
Lotto 29	763
Lotto 30	764
Lotto 31	764
Lotto 32	765
Lotto 33	765
Lotto 34	766
Lotto 35	766
Lotto 36	767
Lotto 37	767
Lotto 38	767
Lotto 39	768
Lotto 40	768
Lotto 41	769
Lotto 42	769
Lotto 43	770
Lotto 44	770
Lotto 45	771



Lotto 46	771
Lotto 47	772
Lotto 48	772
Lotto 49	773
Lotto 50	773
Lotto 51	774
Lotto 52	774
Lotto 53	775
Lotto 54	775
Lotto 55	775
Lotto 56	776
Lotto 57	776
Lotto 58	777
Lotto 59	777
Lotto 60	778
Lotto 61	778
Lotto 62	779
Lotto 63	779
Lotto 64	780
Lotto 65	780
Lotto 66	781
Lotto 67	781
Lotto 68	782
Lotto 69	782
Lotto 70	783
Lotto 71	783
Lotto 72	784
Lotto 73	784
Lotto 74	785
Lotto 75	785
Lotto 76	786
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1187/2018 del R.G.E.	787
Lotto 1	787
Lotto 2	787
Lotto 3	788
Lotto 4	788
Lotto 5	789
Lotto 6	790



Lotto 7	790
Lotto 8	791
Lotto 9	792
Lotto 10	792
Lotto 11	793
Lotto 12	793
Lotto 13	794
Lotto 14	795
Lotto 15	795
Lotto 16	796
Lotto 17	797
Lotto 18	797
Lotto 19	798
Lotto 20	798
Lotto 21	799
Lotto 22	800
Lotto 23	800
Lotto 24	801
Lotto 25	801
Lotto 26	802
Lotto 27	802
Lotto 28	803
Lotto 29	803
Lotto 30	804
Lotto 31	804
Lotto 32	804
Lotto 33	805
Lotto 34	805
Lotto 35	806
Lotto 36	807
Lotto 37	807
Lotto 38	808
Lotto 39	809
Lotto 40	809
Lotto 41	810
Lotto 42	810
Lotto 43	811
Lotto 44	812



Lotto 45	812
Lotto 46	813
Lotto 47	814
Lotto 48	814
Lotto 49	815
Lotto 50	816
Lotto 51	816
Lotto 52	817
Lotto 53	818
Lotto 54	818
Lotto 55	819
Lotto 56	820
Lotto 57	820
Lotto 58	821
Lotto 59	822
Lotto 60	822
Lotto 61	823
Lotto 62	823
Lotto 63	824
Lotto 64	825
Lotto 65	825
Lotto 66	826
Lotto 67	827
Lotto 68	827
Lotto 69	828
Lotto 70	828
Lotto 71	829
Lotto 72	830
Lotto 73	830
Lotto 74	831
Lotto 75	832
Lotto 76	832



INCARICO

All'udienza del 14/11/2019, il sottoscritto Arch. Alessandroni Riccardo, con studio in Via Urbano II, 62 - 00167 - Roma (RM), email r.alessandroni@archiworld.it, PEC r.alessandroni@pec.archrm.it, Fax 06 933 736 21, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/01/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Largo Scapoli n.10 e n.11, interno 12, piano T (Coord. Geografiche: 41.90, 12.68)
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.12, interno 13, piano T (Coord. Geografiche: 41.90, 12.68)
- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.14, interno 14, piano T (Coord. Geografiche: 41.90, 12.68)
- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.15, interno 15, piano T (Coord. Geografiche: 41.90, 12.68)
- **Bene N° 5** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.18, interno 17, piano T (Coord. Geografiche: 41.90, 12.68)
- **Bene N° 6** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Largo Scapoli n.21, interno 20, piano T (Coord. Geografiche: 41.90, 12.68)
- **Bene N° 7** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, 17 e 30, interno 6, piano 1-2 (Coord. Geografiche: 41.90, 12.68)
- **Bene N° 8** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Perano - Largo Scapoli n.6, n.17 e n.30, interno 7, piano 1-2 (Coord. Geografiche: 41.90, 12.68)
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17 e n.30, interno 10, piano 1 (Coord. Geografiche: 41.90, 12.68)
- **Bene N° 10** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17 e n.30, interno 11, piano 1 (Coord. Geografiche: 41.90, 12.68)
- **Bene N° 11** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17 e n.30, interno 12, piano 1 (Coord. Geografiche: 41.90, 12.68)
- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17 e n.30, interno 13, piano 1 (Coord. Geografiche: 41.90, 12.68)
- **Bene N° 13** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17 e n.30, interno 15, piano 1 (Coord. Geografiche: 41.90, 12.68)
- **Bene N° 14** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17 e n.30, interno 17, piano 1 (Coord. Geografiche: 41.90, 12.68)



- **Bene N° 15** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17 e n. 30, interno 19, piano 2 (Coord. Geografiche: 41.90, 12.68)
- **Bene N° 16** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17 e n.30, interno 22, piano 2 (Coord. Geografiche: 41.90, 12.68)
- **Bene N° 17** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17, n.30, interno 23, piano 2 (Coord. Geografiche: 41.90, 12.68)
- **Bene N° 18** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17 e n.30, interno 24, piano 2 (Coord. Geografiche: 41.90, 12.68)
- **Bene N° 19** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Via Perano 9, interno 1, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.90, 12.68)
- **Bene N° 20** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Via Perano n.9, interno 2, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.90, 12.68)
- **Bene N° 21** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Via Perano 9, interno 3, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.90, 12.68)
- **Bene N° 22** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Via Perano n.9, interno 4, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.90, 12.68)
- **Bene N° 23** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Via Perano 9, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.90, 12.68)
- **Bene N° 24** - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Roma (RM) - Largo Scapoli SNC, piano T (Coord. Geografiche: 41.90, 12.68)
- **Bene N° 25** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Largo Scapoli SNC, piano T (Coord. Geografiche: 41.90, 12.68)
- **Bene N° 26** - Terreno ubicato a Roma (RM) - VIA PERANO SNC , piano S1 (Coord. Geografiche: 41.90, 12.68)
- **Bene N° 27** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.90, 12.68)
- **Bene N° 28** - Fabbricato civile ubicato a Roma (RM) - via Perano SNC, piano S1-T-1-2 (Coord. Geografiche: 41.90, 12.68)
- **Bene N° 29** - Fabbricato civile ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC, piano S1-T-1-2 (Coord. Geografiche: 41.90, 12.68)
- **Bene N° 30** - Fabbricato civile ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC, piano 1-2 (Coord. Geografiche: 41.90, 12.68)
- **Bene N° 31** - Fabbricato civile ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC, piano 1 (Coord. Geografiche: 41.90, 12.68)
- **Bene N° 32** - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC, piano 2 (Coord. Geografiche: 41.90, 12.68)
- **Bene N° 33** - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC, piano 3 (Coord. Geografiche: 41.90, 12.68)



- **Bene N° 34** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA PERANO n. 9, interno 1, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.90, 12.68)
- **Bene N° 35** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA PERANO n. 9 , interno 2, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.90, 12.68)
- **Bene N° 36** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA PERANO n. 9, interno 3, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.90, 12.68)
- **Bene N° 37** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA PERANO n. 9, interno 4, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.90, 12.68)
- **Bene N° 38** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA PERANO n. 9, interno 5, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.90, 12.68)
- **Bene N° 39** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA PERANO n. 9, interno 6, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.90, 12.68)
- **Bene N° 40** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA PERANO n. 9, interno 7, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.90, 12.68)
- **Bene N° 41** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 8, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.90, 12.68)
- **Bene N° 42** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 9, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.90, 12.68)
- **Bene N° 43** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 10, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.90, 12.68)
- **Bene N° 44** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 11, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.90, 12.68)
- **Bene N° 45** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 12, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.90, 12.68)
- **Bene N° 46** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 13, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.90, 12.68)
- **Bene N° 47** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 14, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.90, 12.68)
- **Bene N° 48** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 15, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.90, 12.68)
- **Bene N° 49** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 16, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.90, 12.68)
- **Bene N° 50** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 17, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.90, 12.68)
- **Bene N° 51** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 18, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.90, 12.68)
- **Bene N° 52** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 19, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.90, 12.68)



- **Bene N° 53** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 20, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.90, 12.68)
- **Bene N° 54** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 21, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.90, 12.68)
- **Bene N° 55** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 22, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.90, 12.68)
- **Bene N° 56** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 23, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.90, 12.68)
- **Bene N° 57** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 24, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.90, 12.68)
- **Bene N° 58** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 25, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.90, 12.68)
- **Bene N° 59** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 26, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.90, 12.68)
- **Bene N° 60** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 27, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.90, 12.68)
- **Bene N° 61** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 28, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.90, 12.68)
- **Bene N° 62** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 29, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.90, 12.68)
- **Bene N° 63** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 30, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.90, 12.68)
- **Bene N° 64** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 31, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.90, 12.68)
- **Bene N° 65** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 32, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.90, 12.68)
- **Bene N° 66** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.90, 12.68)
- **Bene N° 67** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli 20, interno 19, piano T (Coord. Geografiche: 41.90, 12.68)
- **Bene N° 68** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17 e n.30, interno 3, piano 1 (Coord. Geografiche: 41.90, 12.68)
- **Bene N° 69** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17 e n.30, interno 20, piano 2 (Coord. Geografiche: 41.90, 12.68)
- **Bene N° 70** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17, n.30, interno 21, piano 2 (Coord. Geografiche: 41.90, 12.68)
- **Bene N° 71** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Largo Scapoli n. 35, piano T (Coord. Geografiche: 41.90, 12.68)



- **Bene N° 72** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17 e n.30, interno 1, piano 1 (Coord. Geografiche: 41.90, 12.68)
- **Bene N° 73** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17 e n.30, interno 9, piano 1 (Coord. Geografiche: 41.90, 12.68)
- **Bene N° 74** - Negozio ubicato a Roma (RM) - LARGO SCAPOLI n. 9 n. 37 n. 36, piano T
- **Bene N° 75** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Perano n. 9 - Largo Scapoli n.6, n.17 e n.30, interno 14, piano 1 (Coord. Geografiche: 41.90, 12.68)
- **Bene N° 76** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Perano n. 6, interno 8, piano 1-2 (Coord. Geografiche: 41.90, 12.68)



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Largo Scapoli n.10 e n.11, interno 12, piano T

DESCRIZIONE

Il fabbricato in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V, nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare.

Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione commerciale, residenziale ed uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (destinato a box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa.

La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene, presentando diverse attività commerciali, diventa polo centrale dei quartieri limitrofi.

Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, è collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile.

Il bene in esame è un immobile a destinazione commerciale, è situato precisamente al civico n.10 e n.11 di Largo Scapoli (catastalmente in via Perano n.10), è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.12, interno n.12 (piano terra) ed è accessibile salendo i primi gradini che dividono il livello stradale dall'area lastricata di pertinenza dell'intero immobile e si compone di:

- area di vendita;
- laboratorio;
- bagno;
- spogliatoio;

per una superficie interna netta di mq 43,5.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 05/08/2020 – vedi allegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo se dovuta.

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

TITOLARITÀ



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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

Il bene è proprietà di una Società, pertanto non viene specificato un regime patrimoniale.

CONFINI

Il bene in esame, visionato in sede di sopralluogo in data 05/08/2020, confina con: il sub.14, il sub.15, il sub.501 e una porzione di area esterna lastricata di pertinenza del fabbricato, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	43,50 mq	50,20 mq	1,00	50,20 mq	3,20 m	T
Totale superficie convenzionale:				50,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				50,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/2011 al 05/02/2020	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 12, Zc. 6 Categoria C1 Cl.10. Cons. 46 Superficie catastale 39 mq Rendita € 1.503,82 Piano T



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4807	12	6	C1	10	46	46 mq	1503,82 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PATTI

Il bene è oggetto di un contratto di locazione non opponibile alla procedura.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, risulta in buone condizioni manutentive - vedi anche documentazione fotografica -.

Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, nonché a livello di finiture ed infissi.

Gli ambienti sono tutti pavimentati con piastrelle di ceramica della medesima tipologia e le pareti risultano rivestite in parte in piastrelle anch'esse ceramiche ed in parte ad intonaco civile tinteggiato.

PARTI COMUNI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, oltre alle parti comuni a livello strutturale (murature, solai ecc.), è caratterizzato da diverse aree comuni, composte prevalentemente dai corridoi di distribuzione e le relative terrazze, i corpi scala e gli ascensori, le aree di manovra al piano garage (S1) e l'area lastricata al piano terra.

Il bene in esame, situato al piano terra del suddetto complesso, ha accesso dalla porzione di area lastricata di pertinenza del fabbricato, che percorre tutto il perimetro del complesso al piano terra.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, di recente costruzione e precedentemente generalizzato, risulta in buone condizioni di manutenzione. E' caratterizzato da una struttura in cemento armato, con tamponature in laterizio e si sviluppa su quattro livelli (tre fuori terra ed uno interrato), collegati da tre corpi scala e due ascensori.

Le unità hanno diverse destinazioni d'uso, di tipo prevalentemente: residenziale, commerciale, uffici, box e cantine.

Il locale commerciale in esame, attualmente accessibile al piano terra dal civico n.10, dispone di una duplice apertura verso l'esterno - civ.10 e civ.11 - ed entrambe sono dotate di serranda.

Internamente risulta pavimentato con piastrelle di ceramica in tutti gli ambienti e quasi totalmente rivestito in piastrelle ceramiche della medesima tipologia.

Una porzione di muratura ed i soffitti risultano rifiniti ad intonaco civile tinteggiato.

E' dotato di impianto idrico ed impianto elettrico sottotraccia e l'acqua calda sanitaria viene garantita da boiler elettrico. Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1990		Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Taddei	14/02/1990	4902	25879
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	14/03/1990		14800
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2005		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Camilla De Martino	28/07/2005	18592	7665
		Trascrizione			



Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma	06/03/2005		65609
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che con l'atto di Compravendita del 28/07/2005 il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] che "accetta ed acquista il seguente immobile sito nel Comune di Roma, località Castelverde, e precisamente:

- terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925, confinante con proprietà [REDACTED] via Fosso dell'Osa, salvo altri; distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669, particella 3747 (derivata dalla particella 44/a) di are 69 e centiare 25 (...).

Il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] che accetta ed acquista "il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde e precisamente:

- terreno della superficie catastale complessiva di metri quadrati 4750, confinante con proprietà [REDACTED] via Fosso dell'Osa, via Perano, salvo altri; distinto nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669:

- particella 3752 (già particella 2610/a) di are 2 (due) e centiare 60 (sessanta), reddito dominicale euro 2,35m reddito agrario euro 1,01;

- particella 3755 (già particella 2610/d) di are 18 (diciotto) e centiare 40 (quaranta), reddito dominicale euro 16,65, reddito agrario euro 7,13;

- particella 3762 (già particella 2611/b), di are 26 (ventisei) e centiare 50 (...), reddito dominicale euro 23,98, reddito agrario euro 10,26".

Successivamente [REDACTED] edifica l'intero complesso a sua cura a mezzo di Permesso di costruire n.39 del 2008,

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 24/11/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 12/04/2018
Reg. gen. 41668 - Reg. part. 7110
Importo: € 85.000,00

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a Roma il 14/08/2018
Reg. gen. 100194 - Reg. part. 70474

I beni di cui alla presente perizia sono caratterizzati da diversi sub, nel cui elenco delle ispezioni ipotecarie ovviamente, risultano esclusivamente iscrizioni e trascrizioni successive alla loro costituzione, come autonome unità immobiliari. Tuttavia debbono essere richiamati anche i gravami che erano afferenti alle particelle costituenti il terreno su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato di cui detti beni sono parte.

In particolare:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

Iscritto a Roma il 09/04/2009

Reg. gen. 46909 - Reg. part. 13230

Importo Totale € 8.200.000,00

Importo Capitale: € 4.100.000,00

A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

Trascritto a Roma il 06/05/2008

Reg. gen. 57108 - Reg. part. 31641

A favore di **COMUNE DI ROMA**

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 22/11/2007

Reg. gen. 205608 - Reg. part. 91979

A favore di **COMUNE DI ROMA**



[REDACTED]
Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 31/03/2006

Reg. gen. 38253 - Reg. part.21627

A favore di COMUNE DI ROMA

[REDACTED]
Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3747; TERRENO Foglio 669 Particella 3752; TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

NORMATIVA URBANISTICA

INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA

Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile nel foglio 13 e lo individua nella "Città della Trasformazione", all'interno degli "ambiti a pianificazione particolareggiata definita - 5 Castelveverde" - vedi allegati.

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Città della Trasformazione

Art.56. Definizioni, obiettivi e componenti

1. Per Città della trasformazione si intende quella parte di città di nuovo impianto, destinata a soddisfare esigenze insediative, di servizi ed attrezzature di livello locale, urbano e metropolitano ed a costituire nuove opportunità di qualificazione dei contesti urbani e periurbani.

2. Gli interventi sono anche finalizzati a garantire la "sostenibilità" delle trasformazioni, il riequilibrio del deficit degli standard urbanistici, il recupero di quote pubbliche di edificabilità destinate a soddisfare gli impegni compensativi già assunti dall'Amministrazione comunale, ai sensi dell'art. 19, e a facilitare l'attuazione perequativa.

3. La Città della trasformazione si articola nelle seguenti componenti:

- a) Ambiti di trasformazione ordinaria;
- b) Ambiti a pianificazione particolareggiata definita;
- c) Ambiti per i Programmi integrati.

Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3."Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000. La zonizzazione interna a tali componenti ha valore indicativo e di indirizzo per la formazione dei nuovi strumenti urbanistici esecutivi.



Art.57. Ambiti di trasformazione ordinaria. Norme generali

1. Gli Ambiti di trasformazione ordinaria riguardano aree libere già edificabili secondo il PRG del 1962, cui il presente Piano conferma il carattere di edificabilità, destinandole o a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali o a funzioni integrate. Sono, quindi, ammessi gli interventi di categoria NIU, come definiti dall'art. 9, comma 8.

2. Gli Ambiti di trasformazione ordinaria sono soggetti a strumento esecutivo di iniziativa privata, che utilizza le modalità di formazione e attuazione di cui all'art. 13, ovvero di iniziativa pubblica, nel caso di Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962. Per gli ATO d'iniziativa privata con ST inferiore a 5 Ha e con SUL inferiore a 5.000 mq, lo strumento urbanistico esecutivo può essere sostituito da un progetto unitario, corredato dal parere favorevole del Municipio e da atto d'obbligo relativo agli impegni del soggetto attuatore in ordine agli oneri e alle obbligazioni stabilite dall'art. 13, commi 12 e 13.

3. Negli ambiti di trasformazione viene sempre garantita la compresenza, definita come mix funzionale, di funzioni diverse (con esclusione delle funzioni agricole e produttive), regolate da percentuali minime inderogabili per ciascuna tipologia di Ambito; la quota percentuale eccedente quelle minime garantite, definita quota flessibile, è assegnata in sede di strumento esecutivo ad una o più delle funzioni previste. Eventuali funzioni incompatibili con le varie tipologie di Ambito sono esplicitamente escluse.

4. La superficie degli Ambiti di trasformazione, al netto delle aree per la pubblica viabilità, verrà così ripartita:

- un'area nella quale va concentrata l'edificazione, definita come Area di concentrazione edilizia (ACE): oltre alla Superficie fondiaria SF comprende la viabilità privata relativa agli insediamenti, il verde privato e i parcheggi di pertinenza degli edifici, comprese le eventuali rampe di accesso, qualora gli stessi non siano realizzati a raso;

- un'area destinata a Verde privato con valenza ecologica (VE), attrezzata a verde privato (prato, arbusti, alberi di alto fusto) secondo i parametri prescritti dalle presenti norme; in essa possono essere localizzate attrezzature private per lo sport e la ricreazione;

- un'area destinata a Verde e servizi pubblici (VS), da cedere interamente al Comune; oltre alla quota di standard fissata dalla normativa di PRG, può comprendere anche suoli per altre attrezzature pubbliche.

5. Negli articoli 58 e 59, viene specificata, per ogni tipologia di Ambito di trasformazione, la quantità percentuale rispetto alla superficie territoriale ST della ripartizione funzionale. Analogamente viene specificata la possibilità di integrare le zone ACE e VE.

6. Negli stessi articoli viene altresì specificata, per ogni ambito, la Superficie utile lorda (SUL), massima ammissibile. La SUL indicata è comprensiva dell'edificabilità relativa alle fasce di rispetto delle acque pubbliche eventualmente presenti nell'Ambito, valutata applicando il disposto di cui all'art. 7, comma 10, della LR n. 24/1998. La SUL predetta riguarda esclusivamente gli interventi di nuova edificazione da realizzare sulle aree non edificate, come

risultanti dalla base cartografica del PRG; non si applica pertanto ai lotti già edificati, come risultanti dalla stessa base cartografica.

7. Gli edifici esistenti interni agli Ambiti di trasformazione possono essere stralciati dagli strumenti esecutivi, unitamente all'area di effettiva pertinenza. In assenza di detti strumenti, sono ammessi interventi di categoria MO, MS, RC, RE, con le destinazioni d'uso a CU/b, consentite ai sensi degli articoli 58 e 59.



8. Se compresi all'interno degli strumenti urbanistici esecutivi e al fine di favorire una più organica progettazione, agli edifici esistenti può essere attribuita una edificabilità aggiuntiva fino all'indice di edificabilità derivante dal rapporto tra SUL e aree libere di cui al comma 6; in alternativa, sono applicabili gli incentivi urbanistici di cui all'art. 21.

9. La viabilità di accesso agli insediamenti, che, ove sia privata, è da assoggettare eventualmente a servitù di uso pubblico, le piazze e i parcheggi privati, oltre che all'interno della ACE potranno essere localizzati all'interno della zona VE, occupandone al massimo il 15% della superficie.

10. Gli Ambiti di trasformazione ordinaria si distinguono in:

Ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali e Ambiti di trasformazione integrati.

Art.62. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

1. Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG.

2. Alle aree di cui al comma 1, si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici.

3. I Piani attuativi o i Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in conformità o con varianti non sostanziali, ai sensi dell'art. 1 della LR n. 36/1987, alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione, proseguono il loro iter approvativo secondo le procedure stabilite dalla legislazione statale e regionale vigente; nelle more dell'approvazione, sono salvaguardate le previsioni dei Piani o Programmi adottati.

4. I Piani attuativi o Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione (Piani attuativi in variante, ai sensi dell'art. 4 della LR n. 36/1987; Accordi di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.LGT n.267/2000), proseguono l'iniziale iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione. Nelle more dell'approvazione di tali Piani o Programmi, e al momento dell'approvazione del presente PRG, le aree interessate assumono la disciplina urbanistica ed economica – ivi compresi gli oneri e le obbligazioni straordinarie a carico dei soggetti privati proponenti – definite dalla deliberazione consiliare di adozione e/o di indirizzi al Sindaco per la conclusione degli Accordi di programma, senza che ciò assuma rilievo di strumentazione urbanistica esecutiva.

5. In caso di mancata conclusione dell'iter approvativo dei Piani o Programmi di cui al comma 4, per causa del soggetto privato proponente, sulle aree interessate permane la disciplina urbanistica ed economica di cui al comma 4, con una riduzione del 15% della SUL assentita, in ragione delle conseguenze negative per la realizzazione del programma urbanistico; gli Ambiti potranno essere successivamente attivati, mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

6. I Piani attuativi adottati o controdedotti in variante sostanziale allo strumento urbanistico generale sono approvati con le procedure di cui all'art. 4 della LR n. 36/1987. Nel caso di Accordi di programma, le modificazioni sostanziali introdotte nel corso dell'iter di approvazione sono sottoposte a pronunciamento del Consiglio comunale prima della conclusione dell'Accordo di programma: per modifiche sostanziali si intendono quelle eccedenti al contempo le fattispecie dell'art. 1 della LR n. 36/1987 e il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi; se le modificazioni introdotte attengono alla disciplina economica, saranno considerate sostanziali se eccederanno o il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi o i criteri di perequazione stabiliti nel Capo 4° del Titolo I.



7. Sempre nel caso di Accordi di programma in corso di approvazione, se la conclusione dell'Accordo stesso non comporta varianti sostanziali, come definite al comma 6, alla disciplina urbanistica ed economica adottata e recepita nel presente PRG, l'iter approvativo è portato a conclusione, senza necessità della deliberazione consiliare di ratifica prevista dall'art. 34, comma 5, del D.LGT n. 267/2000.

8. Dopo la decadenza degli strumenti urbanistici attuativi approvati, per decorrenza del periodo di efficacia, e fino all'eventuale ripianificazione, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 1150/1942, alle parti non attuate continua ad applicarsi la stessa disciplina, salvo che sulle aree destinate all'espropriazione, dove potrà applicarsi il meccanismo della cessione compensativa, di cui all'art. 22.

9. Agli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita si applicano comunque le disposizioni di cui all'art. 13, comma 12, fatti salvi i maggiori oneri e obbligazioni stabiliti negli strumenti attuativi.

INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR)

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A25, foglio 375 - "Paesaggio Naturale di continuità, Fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua, Ambiti di Recupero e Valorizzazione Paesistica, Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti";

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B25, foglio 375;

- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C25, foglio 375 - "Tessuto urbano, Viabilità Antica";

- Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti - art. 23 co. 1 - art. 36 quater co. 1 ter L.R. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - "Aree urbanizzate, Osservazioni preliminari proposte dai Comuni".

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla disamina dell'atto di Compravendita del 28/07/2005 con cui il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] una parte del terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925 e [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] la restante parte del terreno su cui sorgerà il fabbricato in esame, si evince che detto terreno era inserito nel "comprensorio n.15 soggetto a convenzione del Piano Particolareggiato Zona O, Nucleo 18, (...) che i signori [REDACTED] hanno richiesto al Comune di Roma con nota protocollo Dip. XIX numero 8505 del 4 Dicembre 2003 di realizzare sul suddetto terreno (...) l'intera cubatura prevista (...) che hanno ceduto al Comune di Roma tutte le aree, sia interne che esterne al comprensorio, a destinazione pubblica (...) che intendono ora cedere la residua area a destinazione fondiaria su cui verrà realizzata la progettata costruzione".

Sulla scorta di tali indicazioni, presso l'archivio progetti di Roma è stata reperita copia di:

- Permesso di costruire n.39 del 16/01/2008, rilasciato a [REDACTED] per la realizzazione di un edificio commerciale.



Ad oggi non risulterebbe rilasciato il Certificato di Agibilità relativo all'intero stabile, per sollecitare il quale è comunque necessario un incarico da parte dell'intero condominio.

Analizzando le visure storiche catastali di alcuni immobili facenti parte del complesso è stato verificato che il progetto grafico dell'intero complesso è stato ripresentato al Municipio Competente per successivi interventi soggetti a titolo edilizio. Lo scrivente ha proceduto alle relative richieste di accesso agli atti e dopo i tempi di rito ha ricevuto copie di:

- Denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, prot. 13499 del 29/01/2013, presentata da [REDACTED] per progetto con superficie lorda 2132,16 mq, per cambio di destinazione d'uso degli interni 10 e 13 del piano I. Gli elaborati grafici ripresentano piante, prospetti e sezioni dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte.

- Denuncia di inizio attività per Piano Casa, prot.140241 del 07/11/2013 presentata da [REDACTED] per cambio di destinazione d'uso degli interni 8 e 14. Gli elaborati grafici ripresentano gli elaborati planimetrici dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte, ivi compresi i posti auto.

E' stato inoltre richiesto il progetto originario all'archivio progetti di Roma che, dopo i tempi di rito, ha rilasciato copia dello stesso.

L'unità immobiliare qui esaminata e rilevata in sede di sopralluogo - vedi Rilievo dello stato di fatto redatto dallo scrivente - risulta conforme per volumetria e superficie all'ultimo elaborato grafico allegato al titolo edilizio presentato alla P.A. di cui sopra, mentre è difforme rispetto al progetto originario.

Poiché la DIA fu presentata con finalità diverse (Piano Casa), le variazioni dal progetto originario non rientranti in tali finalità non possono essere automaticamente legittimanti di un diverso stato di fatto. E' pertanto dall'analisi del progetto originario che è necessario partire per la determinazione dello stato legittimo.

In particolare, analizzando l'elaborato grafico, il negozio in esame rientra nella superficie, volumetria e sagoma dedicata alle attività commerciali, ma è stato ricavato dal frazionamento e fusione di due unità immobiliari (gli attuali sub.13 e 14) che nel progetto originario si presentano di maggior consistenza e comprendono l'intera superficie del negozio stesso.

Ulteriore differenza risulterebbe la presenza di un tramezzo interno che divide trasversalmente il locale. Tale opera interna risulterebbe peraltro legittimata dalla presentazione di un titolo (CILA) di cui sono indicati gli estremi nella visura storica catastale come di seguito: "VARIAZIONE del 23/01/2020 protocollo n. RM0034487 in atti dal 24/01/2020 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE". La attuale planimetria catastale, depositata il 24/01/2020 riporta la situazione attuale, come rilevata in sede di sopralluogo e riportata nel rilievo dello stato di fatto. Ad ulteriore conferma lo scrivente ha fatto richiesta di accesso agli atti al Municipio competente che tuttavia non è stato in grado di reperire copia del titolo, non attestandone però formalmente la mancanza. A parere dello scrivente non vi sono motivi per immaginare che tale titolo non sia stato effettivamente presentato, anche perché la variazione catastale è molto recente e l'ufficio del catasto non l'avrebbe recepita se non a fronte della citazione degli estremi di un titolo edilizio. Ciò che non è possibile determinare è se la CILA suddetta avesse previsto anche la regolarizzazione del "frazionamento/fusione" di cui sopra.

La dicitura "diversa distribuzione" induce a credere che tale aspetto non fosse stato rilevato. Inoltre la realizzazione del negozio come attuale ha determinato delle modifiche di prospetto per nuove vetrine d'ingresso. A fronte di quanto sopra, ai fini della regolarità del bene, l'avente titolo dovrà presentare una nuovo titolo edilizio - SCIA a sanatoria - con costi presumibili, tra diritti di segreteria, sanzioni ed oneri professionali, pari a circa € 3.000,00. Di tale importo si tiene conto nella stima del bene.





LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.12, interno 13, piano T

DESCRIZIONE

Il fabbricato in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V, nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare.

Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione prevalentemente commerciale, residenziale ed uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (destinato a box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa.

La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene, presentando diverse attività commerciali, diventa polo centrale dei quartieri limitrofi.

Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, è collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile.

Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione commerciale, è situato in via Perano, precisamente all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.13, interno n.13 (piano terra) ed è accessibile salendo i primi gradini che dividono il livello stradale, dall'area lastricata di pertinenza dell'intero immobile ed un tratto della detta area lastricata.

Quest'ultimo si compone di:

- area di vendita;
- antibagno;
- bagno;

per una superficie interna netta di mq 21,3.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 28/07/2020 – vedi allegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo se dovuta.

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



TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

Il bene è proprietà di una Società, pertanto non viene indicato un regime patrimoniale.

CONFINI

Il bene in esame, visionato in sede di sopralluogo in data 28/07/2020, confina con: il sub.12, il sub.14 ed una porzione di area esterna lastricata di pertinenza del fabbricato - sub.54 -, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	21,30 mq	27,20 mq	1,00	27,20 mq	3,20 m	T
Totale superficie convenzionale:				27,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				27,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/2011 al 05/04/2020	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 13, Zc. 6 Categoria C1 CL10, Cons. 21 Rendita € 686,53 Piano T



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4807	13	6	C1	10	21	25 mq	686,53 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile è conforme per sagoma, superficie e volume. Le uniche variazioni riguardano la modifica dei tramezzi interni, per la realizzazione di un antibagno e di una spalletta muraria.

A fronte di dette modeste difformità lo scrivente CTU non ha ritenuto necessario procedere a nuovo accatastamento, che potrà essere effettuato dall'avente titolo previo titolo edilizio per legittimazione delle opere interne. Per ulteriori specifiche vedi paragrafo "regolarità urbanistica".

PATTI

Il bene in esame risulta essere stato oggetto di un contratto di locazione, registrato in data 08/10/2014, presso l'Ufficio territoriale di Roma 4 - Collatino, serie 3T, numero 6316, con scadenza prevista al 31/08/2020. Attualmente l'immobile è occupato da altro soggetto in virtù di contratto di subentro registrato il 17/01/2020, data successiva al pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia, come verificato nel sopralluogo, risulta in buone condizioni manutentive.

Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, nonché a livello di finiture ed infissi, essendo attualmente utilizzato quotidianamente come negozio di abbigliamento.

Gli ambienti risultano pertanto ben mantenuti e gli impianti sottotraccia e funzionanti.

PARTI COMUNI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, oltre alle parti comuni al livello strutturale (murature, solai ecc.), è caratterizzato da diverse aree comuni, composte prevalentemente dai corridoi di distribuzione e le relative terrazze, i corpi scala e gli ascensori, le aree di manovra al piano garage (S1) e l'area lastricata al piano terra.

Il bene in esame, situato al piano terra del suddetto complesso, si apre su una porzione dell'area lastricata di pertinenza del fabbricato, che percorre tutto il perimetro del complesso al piano terra.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, di recente costruzione e precedentemente generalizzato, risulta in buone condizioni di manutenzione. E' caratterizzato da una struttura in cemento armato, con tamponature in laterizio e si sviluppa su quattro livelli (tre fuori terra ed uno interrato), collegati verticalmente da tre corpi scala e due ascensori. Le unità presenti all'interno dello stesso hanno diverse destinazioni d'uso, di tipo prevalentemente: residenziale, commerciale, ufficio, cantine e box. Esternamente risulta rifinito in parte ad intonaco civile tinteggiato e nella restante parte con piastrelle di materiale lapideo.

Il locale commerciale in esame, accessibile al piano terra dal civico n.13, dispone di un ampio ingresso ed una vetrina verso l'esterno, entrambi dotati di saracinesca.

Internamente risulta pavimentato con piastrelle di ceramica in tutti gli ambienti, mentre le murature ed i soffitti sono rifiniti ad intonaco civile tinteggiato.

E' dotato di impianto idrico ed impianto elettrico sottotraccia e risulta complessivamente in un buono stato di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Il bene in esame risulta essere stato oggetto di un contratto di locazione, registrato in data 08/10/2014, presso l'Ufficio territoriale di Roma 4 - Collatino, serie 3T, numero 6316, con scadenza prevista al 31/08/2020. Attualmente l'immobile è occupato da altro soggetto in virtù di contratto di subentro registrato il 17/01/2020, data successiva al pignoramento.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1990		Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Taddei	14/02/1990	4902	25879
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	14/03/1990		14800
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		



Dal 28/07/2005		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Camilla De Martino	28/07/2005	18592	7665
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	06/08/2005		65609
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che con l'atto di Compravendita del 28/07/2005 il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED], che "accetta ed acquista il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde, e precisamente:

- terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925, confinante con proprietà [REDACTED] [REDACTED] via Fosso dell'Osa, salvo altri; distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669, particella 3747 (derivata dalla particella 44/a) di are 69 e centiare 25 (...)."

Il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] che accetta ed acquista "il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde e precisamente:

- terreno della superficie catastale complessiva di metri quadrati 4750, confinante con proprietà [REDACTED] [REDACTED] via Fosso dell'Osa, via Perano, salvo altri; distinto nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669;

- particella 3752 (già particella 2610/a) di are 2 (due) e centiare 60 (sessanta), reddito dominicale euro 2,35m reddito agrario euro 1,01;

- particella 3755 (già particella 2610/d) di are 18 (diciotto) e centiare 40 (quaranta), reddito dominicale euro 16,65, reddito agrario euro 7,13;

- particella 3762 (già particella 2611/b), di are 26 (ventisei) e centiare 50 (...), reddito dominicale euro 23,98, reddito agrario euro 10,26".

Successivamente la [REDACTED] edifica l'intero complesso a sua cura a mezzo di Permesso di costruire n.39 del 2008.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 07/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 14/08/2018

Reg. gen. 100194 - Reg. part. 70474

I beni di cui alla presente perizia sono caratterizzati da diversi sub, nel cui elenco delle ispezioni ipotecarie ovviamente, risultano esclusivamente iscrizioni e trascrizioni successive alla loro costituzione, come autonome unità immobiliari. Tuttavia debbono essere richiamati anche i gravami che erano afferenti alle particelle costituenti il terreno su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato di cui detti beni sono parte.

In particolare:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

Iscritto a Roma il 09/04/2009

Reg. gen. 46909 - Reg. part. 13230

Importo Totale € 8.200.000,00

Importo Capitale: € 4.100.000,00

A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.

[REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione **ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA**

Trascritto a Roma il 06/05/2008

Reg. gen. 57108 - Reg. part. 31641

A favore di **COMUNE DI ROMA**

[REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione **ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO**

Trascritto a Roma il 22/11/2007

Reg. gen. 205608 - Reg. part. 91979

A favore di **COMUNE DI ROMA**

[REDACTED]



Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 31/03/2006

Reg. gen. 38253 - Reg. part.21627

A favore di COMUNE DI ROMA

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3747; TERRENO Foglio 669 Particella 3752; TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla disamina dell'atto di Compravendita del 28/07/2005 con cui il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] una parte del terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925 e [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] la restante parte del terreno su cui sorgerà il fabbricato in esame, si evince che detto terreno era inserito nel "comprensorio n.15 soggetto a convenzione del Piano Particolareggiato Zona O, Nucleo 18, (...) che i signori [REDACTED] hanno richiesto al Comune di Roma con nota protocollo Dip. XIX numero 8505 del 4 Dicembre 2003 di realizzare sul suddetto terreno (...) l'intera cubatura prevista (...) che hanno ceduto al Comune di Roma tutte le aree, sia interne che esterne al comprensorio, a destinazione pubblica (...) che intendono ora cedere la residua area a destinazione fondiaria su cui verrà realizzata la progettata costruzione".

Sulla scorta di tali indicazioni, presso l'archivio progetti di Roma è stata reperita copia di:

- Permesso di costruire n.39 del 16/01/2008, rilasciato a [REDACTED] per la realizzazione di un edificio commerciale.

Ad oggi non risulterebbe rilasciato il Certificato di Agibilità relativo all'intero stabile, per sollecitare il quale è comunque necessario un incarico da parte dell'intero condominio.

Analizzando le visure storiche catastali di alcuni immobili facenti parte del complesso è stato verificato che il progetto grafico dell'intero complesso è stato ripresentato al Municipio Competente per successivi interventi soggetti a titolo edilizio. Lo scrivente ha proceduto alle relative richieste di accesso agli atti e dopo i tempi di rito ha ricevuto copie di:

- Denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, prot. 13499 del 29/01/2013, presentata da [REDACTED] per progetto con superficie lorda 2132,16 mq, per cambio di destinazione d'uso degli interni 10 e 13 del piano I. Gli elaborati grafici ripresentano piante, prospetti e sezioni dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte.



- Denuncia di inizio attività per Piano Casa, prot.140241 del 07/11/2013 presentata da [REDACTED] per cambio di destinazione d'uso degli interni 8 e 14. Gli elaborati grafici ripresentano gli elaborati planimetrici dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte, ivi compresi i posti auto.

E' stato inoltre richiesto il progetto originario all'archivio progetti di Roma che, dopo i tempi di rito, ha rilasciato copia dello stesso.

L'unità immobiliare qui esaminata e rilevata in sede di sopralluogo - vedi Rilievo dello stato di fatto redatto dallo scrivente - risulta conforme per volumetria e superficie all'ultimo elaborato grafico allegato al titolo edilizio presentato alla P.A. di cui sopra, mentre è difforme rispetto al progetto originario.

Poiché la DIA fu presentata con finalità diverse (Piano Casa), le variazioni dal progetto originario non rientranti in tali finalità non possono essere automaticamente legittimanti di un diverso stato di fatto. E' pertanto dall'analisi del progetto originario che è necessario partire per la determinazione dello stato legittimo.

In particolare, analizzando l'elaborato grafico, il negozio in esame rientra nella superficie, volumetria e sagoma dedicata alle attività commerciali, ma è stato ricavato dal frazionamento di una unità immobiliare che nel progetto originario si presenta di maggior consistenza.

Ulteriore differenza interna risulterebbe la modifica dei tramezzi interni, per la realizzazione di un antibagno e di una spalletta muraria.

Inoltre la realizzazione del negozio come attuale ha determinato delle modifiche di prospetto per nuove vetrine d'ingresso. A fronte di quanto sopra, ai fini della regolarità del bene, l'avente titolo dovrà presentare un nuovo titolo edilizio - SCIA a sanatoria - con costi presumibili, tra diritti di segreteria, sanzioni, accatastamento ed oneri professionali, pari a circa € 3.000,00. Di tale importo si tiene conto nella stima del bene.



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.14, interno 14, piano T

DESCRIZIONE

Il fabbricato in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V, nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare.

Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione commerciale, residenziale ed uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (destinato a box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa.

La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi.

Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, è collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile.

Il bene oggetto della procedura è un'unità immobiliare a destinazione commerciale, è situato precisamente in via Perano, all'altezza di Largo Scapoli, è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.14, interno n.14 (piano terra) ed è accessibile percorrendo un breve tratto di area lastricata di pertinenza dell'intero stabile e si compone di:

- area di vendita;

- bagno;

per una superficie interna netta di mq 21,1.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 28/07/2020 - vedi allegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo se dovuta.

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

TITOLARITÀ

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

- 

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



•



Il bene è proprietà di una Società, pertanto non detiene un regime patrimoniale.

CONFINI

Il bene in esame, visionato in sede di sopralluogo e rilievo in data 28/07/2020, confina con: il sub.12, il sub.13 e il sub.15 ed una porzione di area esterna di pertinenza del fabbricato sub.54, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	21,10 mq	25,15 mq	1,00	25,15 mq	3,20 m	T
Totale superficie convenzionale:				25,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				25,15 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/2011 al 05/04/2020		Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 14, Zc. 6 Categoria C1 CL10, Cons. 21 Rendita € 686,53 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Gens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4807	14	6	C1	10	21	24 mq	686,53 €	T	



Corrispondenza catastale

L'immobile è conforme per sagoma, superficie e volume. Le uniche variazioni riguardano la presenza di un tracantone d'angolo non graficizzato, che non necessita di alcuna variazione catastale.

PATTI

L'immobile risulta libero per la procedura.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia, come verificato in sede di sopralluogo, risulta in buone condizioni manutentive.

Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, nonché a livello di finiture ed infissi.

Gli ambienti risultano pertanto ben mantenuti e gli impianti sottotraccia e funzionanti.

PARTI COMUNI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, oltre alle parti comuni di tipo strutturale (murature, solai ecc.), è caratterizzato da diverse aree comuni, composte prevalentemente dai corridoi di distribuzione e le relative terrazze, i corpi scala e gli ascensori, le aree di manovra al piano garage (S1) e l'area lastricata al piano terra.

Il bene in esame, situato al piano terra del suddetto complesso, affaccia su di una porzione dell'area lastricata di pertinenza del fabbricato, che percorre tutto il perimetro del complesso al piano terra.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, di recente costruzione e precedentemente generalizzato, risulta in buone condizioni di manutenzione. E' caratterizzato da una struttura in cemento armato, con tamponature in laterizio e si sviluppa su quattro livelli (tre fuori terra ed uno interrato), collegati verticalmente da tre corpi scala e due ascensori. Le unità presenti all'interno dello stesso hanno diverse destinazioni d'uso, che riguardano prevalentemente: residenziale, commerciale, ufficio, cantine. Esternamente risulta rifinito in parte ad intonaco civile tintecciato e nella restante parte con piastrelle di materiale lapideo.

Il locale commerciale in esame, accessibile al piano terra dal civico n.14, dispone di un'unica apertura verso l'esterno, dotata di saracinesca. Internamente risulta pavimentato con piastrelle di ceramica in tutti gli ambienti, mentre le murature ed i soffitti sono rifiniti ad intonaco civile tintecciato.



E' dotato di impianto idrico ed impianto elettrico sottotraccia e risulta complessivamente in un buono stato di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1990	[REDACTED]	Atto di divisione			
		Bogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Taddei	14/02/1990	4902	25879
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	14/03/1990		14800
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2005	[REDACTED]	Compravendita			
		Bogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Camilla De Martino	28/07/2005	18592	7665
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	06/03/2005		65609
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che con l'atto di Compravendita del 28/07/2005 il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] che "accetta ed acquista il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde, e precisamente:

- terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925, confinante con proprietà [REDACTED] via Fosso dell'Osa, salvo altri; distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669, particella 3747 (derivata dalla particella 44/a) di are 69 e centiare 25 (...)."

Il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] che accetta ed acquista "il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde e precisamente:



- terreno della superficie catastale complessiva di metri quadrati 4750, confinante con proprietà [REDACTED] via Fosso dell'Osa, via Perano, salvo altri; distinto nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669;

- particella 3752 (già particella 2610/a) di are 2 (due) e centiare 60 (sessanta), reddito dominicale euro 2,35m reddito agrario euro 1,01;

- particella 3755 (già particella 2610/d) di are 18 (diciotto) e centiare 40 (quaranta), reddito dominicale euro 16,65, reddito agrario euro 7,13;

- particella 3762 (già particella 2611/b), di are 26 (ventisei) e centiare 50 (...), reddito dominicale euro 23,98, reddito agrario euro 10,26".

Successivamente la [REDACTED] edifica l'intero complesso a sua cura a mezzo di Permesso di costruire n.39 del 2008.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 30/11/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 14/08/2018

Reg. gen. 100194 - Reg. part. 70474

I beni di cui alla presente perizia sono caratterizzati da diversi sub, nel cui elenco delle ispezioni ipotecarie ovviamente, risultano esclusivamente iscrizioni e trascrizioni successive alla loro costituzione, come autonome unità immobiliari. Tuttavia debbono essere richiamati anche i gravami che erano afferenti alle particelle costituenti il terreno su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato di cui detti beni sono parte.

In particolare:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

Iscritto a Roma il 09/04/2009

Reg. gen. 46909 - Reg. part. 13230

Importo Totale € 8.200.000,00

Importo Capitale: € 4.100.000,00



A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

Trascritto a Roma il 06/05/2008

Reg. gen. 57108 - Reg. part. 31641

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 22/11/2007

Reg. gen. 205608 - Reg. part. 91979

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 31/03/2006

Reg. gen. 38253 - Reg. part. 21627

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3747; TERRENO Foglio 669 Particella 3752; TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.



REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla disamina dell'atto di Compravendita del 28/07/2005 con cui il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] una parte del terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925 e [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] la restante parte del terreno su cui sorgerà il fabbricato in esame, si evince che detto terreno era inserito nel "comprensorio n.15 soggetto a convenzione del Piano Particolareggiato Zona O, Nucleo 18, (...) che i signori [REDACTED] hanno richiesto al Comune di Roma con nota protocollo Dip. XIX numero 8505 del 4 Dicembre 2003 di realizzare sul suddetto terreno (...) l'intera cubatura prevista (...) che hanno ceduto al Comune di Roma tutte le aree, sia interne che esterne al comprensorio, a destinazione pubblica (...) che intendono ora cedere la residua area a destinazione fondiaria su cui verrà realizzata la progettata costruzione".

Sulla scorta di tali indicazioni, presso l'archivio progetti di Roma è stata reperita copia di:

- Permesso di costruire n.39 del 16/01/2008, rilasciato [REDACTED] per la realizzazione di un edificio commerciale.

Ad oggi non risulterebbe rilasciato il Certificato di Agibilità relativo all'intero stabile, per sollecitare il quale è comunque necessario un incarico da parte dell'intero condominio.

Analizzando le visure storiche catastali di alcuni immobili facenti parte del complesso è stato verificato che il progetto grafico dell'intero complesso è stato ripresentato al Municipio Competente per successivi interventi soggetti a titolo edilizio. Lo scrivente ha proceduto alle relative richieste di accesso agli atti e dopo i tempi di rito ha ricevuto copie di:

- Denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, prot. 13499 del 29/01/2013, presentata da [REDACTED] per progetto con superficie lorda 2132,16 mq, per cambio di destinazione d'uso degli interni 10 e 13 del piano I. Gli elaborati grafici ripresentano piante, prospetti e sezioni dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte.

- Denuncia di inizio attività per Piano Casa, prot.140241 del 07/11/2013 presentata da [REDACTED] per cambio di destinazione d'uso degli interni 8 e 14. Gli elaborati grafici ripresentano gli elaborati planimetrici dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte, ivi compresi i posti auto.

E' stato inoltre richiesto il progetto originario all'archivio progetti di Roma che, dopo i tempi di rito, ha rilasciato copia dello stesso.

L'unità immobiliare qui esaminata e rilevata in sede di sopralluogo - vedi Rilievo dello stato di fatto redatto dallo scrivente - risulta conforme per volumetria e superficie all'ultimo elaborato grafico allegato al titolo edilizio presentato alla P.A. di cui sopra, mentre è difforme rispetto al progetto originario.

Poiché la DIA fu presentata con finalità diverse (Piano Casa), le variazioni dal progetto originario non rientranti in tali finalità non possono essere automaticamente legittimanti di un diverso stato di fatto. E' pertanto dall'analisi del progetto originario che è necessario partire per la determinazione dello stato legittimo.

In particolare, analizzando l'elaborato grafico, il negozio in esame rientra nella superficie, volumetria e sagoma dedicata alle attività commerciali, ma è stato ricavato dal frazionamento di una unità immobiliare che nel progetto originario si presenta di maggior consistenza.



A fronte di quanto sopra, ai fini della regolarità del bene, l'avente titolo dovrà presentare un nuovo titolo edilizio -CILA a sanatoria - con costi presumibili, tra diritti di segreteria, sanzioni, accatastamento ed oneri professionali, pari a circa € 2.000,00. Di tale importo si tiene conto nella stima del bene.



LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.15, interno 15, piano T

DESCRIZIONE

Il fabbricato in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V, nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare.

Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione commerciale, residenziale ed uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (destinato a box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa.

La zona risulta prevalentemente residenziale essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene, presentando diverse attività commerciali, diventa polo centrale dei quartieri limitrofi.

Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, è collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile.

Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione commerciale, è situato precisamente al civico n.15 di via Perano, è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.15, interno n.15 (piano terra) ed è accessibile percorrendo sul retro dello stabile un tratto di area lastricata di pertinenza dell'intero immobile e si compone di:

- laboratorio/area di vendita;
- magazzino;

per una superficie interna netta di mq 45.

Attualmente il bene viene utilizzato come laboratorio di un locale commerciale ad uso bar. Le due unità immobiliari risultano fuse mediante l'apertura di un varco murario.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 20/07/2020 – vedi allegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo se dovuta.

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



TITOLARITÀ

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

- 

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

- 

CONFINI

Il bene in esame, visionato in sede di sopralluogo, confina, salvo se con altri, con: il sub.501, il sub.504, il sub.12, il sub.14 e una porzione di area esterna lastricata di pertinenza del fabbricato sub.54, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	45,00 mq	54,80 mq	1,00	54,80 mq	3,20 m	T
Totale superficie convenzionale:				54,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				54,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/2011 al 05/04/2020		Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 15, Zc. 6 Categoria C1 Cl.10, Cons. 42 Superficie catastale 46 mq Rendita € 1.373,05 Piano T



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4807	15	6	C1	10	42	46 mq	1373,05 €	T	

Corrispondenza catastale

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

L'immobile è conforme per sagoma, superficie e volume. La distribuzione interna è rispondente allo stato di fatto. Per approfondimenti sulla regolarità vedi paragrafo relativo alla "Regolarità edilizia".

PATTI

Il bene, in tutte le sue parti, risulta attualmente affittato a terzi, mediante un contratto di locazione non opponibile alla procedura.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia, come verificato nel sopralluogo e rilievo, risulta in buone condizioni manutentive.

Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, nonché a livello di finiture ed infissi.

L'immobile viene quotidianamente utilizzato come laboratorio gastronomico, collegato al vicino bar, e pertanto è dotato di tutti gli impianti necessari, tra cui idrico ed elettrico che risultano in parte sottotraccia ed in parte in canalina esterna.

PARTI COMUNI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, oltre alle parti comuni di tipo strutturale (murature, solai ecc.), è caratterizzato da diverse aree comuni, composte prevalentemente dai corridoi di distribuzione e le relative terrazze, i corpi scala e gli ascensori, le aree di manovra al piano garage (S1) e l'area lastricata al piano terra.

Il bene in esame, situato al piano terra del suddetto complesso, affaccia su una porzione dell'area lastricata di pertinenza del fabbricato, che percorre tutto il perimetro del complesso al piano terra.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, di recente costruzione e precedentemente generalizzato, risulta in buone condizioni di manutenzione. E' caratterizzato da una struttura in cemento armato, con tamponature in laterizio e si sviluppa su quattro livelli (tre fuori terra ed uno interrato), collegati da tre corpi scala e due ascensori. Le unità hanno diverse destinazioni d'uso, prevalentemente: residenziale, commerciale, ufficio, cantine.

Il locale commerciale in esame, accessibile al piano terra dal civico n.15, dispone di una duplice apertura verso l'esterno, una delle quali attualmente conduce unicamente al vano "magazzino". Internamente risulta pavimentato con piastrelle di ceramica in tutti gli ambienti e quasi totalmente rivestito in piastrelle ceramiche della medesima tipologia.

Una porzione di muratura ed i soffitti risultano invece rifiniti ad intonaco civile tinteggiato.

E' dotato di impianto idrico, impianto elettrico ed impianto di areazione. Gli stessi sono parzialmente in continuità con quelli del vicino bar ad esso "fuso". Ove tale bene fosse acquisito indipendentemente dal lotto del bar si dovrà tener conto della necessaria separazione impiantistica e del ripristino della muratura a tamponamento del varco murario di collegamento tra le due unità immobiliari.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1990		Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Taddei	14/02/1990	4902	25879
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	14/03/1990		14800
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2005		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



1/I. Codice Fiscale/P.IVA: ██████████				
	Camilla de Martino	28/07/2005	18592	7665
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma	06/03/2005		65609
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che con l'atto di Compravendita del 28/07/2005 il signor ██████████ vende, cede e trasferisce alla ██████████ che "accetta ed acquista il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde, e precisamente:

- terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925, confinante con proprietà ██████████ via Fosso dell'Osa, salvo altri; distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669, particella 3747 (derivata dalla particella 44/a) di are 69 e centiare 25 (...).

Il signor ██████████ vende, cede e trasferisce alla ██████████ che accetta ed acquista "il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde e precisamente:

- terreno della superficie catastale complessiva di metri quadrati 4750, confinante con proprietà ██████████, via Fosso dell'Osa, via Perano, salvo altri; distinto nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669;

- particella 3752 (già particella 2610/a) di are 2 (due) e centiare 60 (sessanta), reddito dominicale euro 2,35m reddito agrario euro 1,01;

- particella 3755 (già particella 2610/d) di are 18 (diciotto) e centiare 40 (quaranta), reddito dominicale euro 16,65, reddito agrario euro 7,13;

- particella 3762 (già particella 2611/b), di are 26 (ventisei) e centiare 50 (...), reddito dominicale euro 23,98, reddito agrario euro 10,26".

Successivamente la ██████████ edifica l'intero complesso a sua cura a mezzo di Permesso di costruire n.39 del 2008.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 30/11/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 12/04/2018



Reg. gen. 41668 - Reg. part. 7110
Importo: € 0,00

Trascrizioni

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 14/08/2018
Reg. gen. 100194 - Reg. part. 70474

I beni di cui alla presente perizia sono caratterizzati da diversi sub, nel cui elenco delle ispezioni ipotecarie ovviamente, risultano esclusivamente iscrizioni e trascrizioni successive alla loro costituzione, come autonome unità immobiliari. Tuttavia debbono essere richiamati anche i gravami che erano afferenti alle particelle costituenti il terreno su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato di cui detti beni sono parte.

In particolare:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

Iscritto a Roma il 09/04/2009

Reg. gen. 46909 - Reg. part. 13230

Importo Totale € 8.200.000,00

Importo Capitale: € 4.100.000,00

A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione **ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA**

Trascritto a Roma il 06/05/2008

Reg. gen. 57108 - Reg. part. 31641

A favore di **COMUNE DI ROMA**

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione **ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO**

Trascritto a Roma il 22/11/2007



Reg. gen. 205608 - Reg. part. 91979

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 31/03/2006

Reg. gen. 38253 - Reg. part.21627

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3747; TERRENO Foglio 669 Particella 3752; TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla disamina dell'atto di Compravendita del 28/07/2005 con cui il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] una parte del terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925 e [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] la restante parte del terreno su cui sorgerà il fabbricato in esame, si evince che detto terreno era inserito nel "comprensorio n.15 soggetto a convenzione del Piano Particolareggiato Zona O, Nucleo 18, (...) che i signori [REDACTED] hanno richiesto al Comune di Roma con nota protocollo Dip. XIX numero 8505 del 4 Dicembre 2003 di realizzare sul suddetto terreno (...) l'intera cubatura prevista (...) che hanno ceduto al Comune di Roma tutte le aree, sia interne che esterne al comprensorio, a destinazione pubblica (...) che intendono ora cedere la residua area a destinazione fondiaria su cui verrà realizzata la progettata costruzione".

Sulla scorta di tali indicazioni, presso l'archivio progetti di Roma è stata reperita copia di:

- Permesso di costruire n.39 del 16/01/2008, rilasciato a [REDACTED] per la realizzazione di un edificio commerciale.

Ad oggi non risulterebbe rilasciato il Certificato di Agibilità relativo all'intero stabile, per sollecitare il quale è comunque necessario un incarico da parte dell'intero condominio.

Analizzando le visure storiche catastali di alcuni immobili facenti parte del complesso è stato verificato che il progetto grafico dell'intero complesso è stato ripresentato al Municipio Competente per successivi interventi soggetti a titolo edilizio. Lo scrivente ha proceduto alle relative richieste di accesso agli atti e dopo i tempi di rito ha ricevuto copie di:

- Denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, prot. 13499 del 29/01/2013, presentata da [REDACTED] per progetto con superficie lorda 2132,16 mq, per cambio di destinazione



d'uso degli interni 10 e 13 del piano I. Gli elaborati grafici ripresentano piante, prospetti e sezioni dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte.

- Denuncia di inizio attività per Piano Casa, prot.140241 del 07/11/2013 presentata da [REDACTED] per cambio di destinazione d'uso degli interni 8 e 14. Gli elaborati grafici ripresentano gli elaborati planimetrici dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte, ivi compresi i posti auto.

Il progetto è stato comunque richiesto all'archivio progetti di Roma che, dopo i tempi di rito, ha rilasciato copia dello stesso.

L'unità immobiliare qui esaminata e rilevata in sede di sopralluogo - vedi Rilievo dello stato di fatto redatto dallo scrivente - risulta conforme per volumetria, sagoma e superficie ai titoli edilizi di cui sopra.

Le ulteriori modifiche interne sono state legittimate da ulteriore titolo edilizio richiesto e ottenuto in copia dal Municipio competente, in particolare:

- "CILA n.97269 del 21/05/2019" per "Fusione di due immobili siti in Largo Scapoli 9/36/37 di proprietà della [REDACTED] e in Via Perano SNC di proprietà della [REDACTED], distinti al N.C.E.U. di Roma al fg 669, p.lla 4807, sub. 501 (immobile in Largo Scapoli) e al fg 669, p.lla 4807, sub. 15 (immobile in Via Perano) tramite l'apertura di una porzione di muro d'ambito. Demolizione di alcune tramezzature interne e realizzazione di nuove con conseguente diversa distribuzione degli spazi interni". Con questo titolo viene fuso il bar antistante con il retrostante laboratorio e compiute opere di demolizione e ricostruzione di tramezzi all'interno di quest'ultimo.

Il bene di cui trattasi è pertanto urbanisticamente legittimato.

Risulterebbe una unica criticità legata alla rappresentazione, in pianta di una collocazione e numero di portefinestre sul lato nord diversa da quella reale. Tale problema è inerente la porzione di immobile riferita al bar e potrebbe essere spiegato con una grossolana errata rappresentazione grafica, che si ripercuote anche nell'attuale planimetria catastale del bar stesso (sub.501), mentre non ha di fatto ripercussioni sul laboratorio (sub.15). Per ulteriori specifiche vedi il paragrafo "Regolarità edilizia" del lotto n.74.

Ove il nuovo avente titolo rilevasse entrambe le unità immobiliari dovrà pertanto conformarsi alle indicazioni di regolarizzazione del lotto n.74; diversamente dovrà limitarsi a ripristinare la divisione tra le due unità per tornare a renderle indipendenti, ivi compresa la separazione impiantistica e del ripristino della muratura a tamponamento del varco murario di collegamento tra le due unità immobiliari.



LOTTO 5



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.18, interno 17, piano T

DESCRIZIONE

Il fabbricato in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V, nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare.

Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione commerciale, residenziale ed uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (destinato a box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa.

La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi.

Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, è collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile.

Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione commerciale, è situato in via Perano, precisamente all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.17, interno n.17 (via Perano SNC) ed è accessibile dal retro del fabbricato, con numero civico 18 affisso all'entrata, percorrendo un breve tratto dell'area lastricata di pertinenza dell'intero edificio e si compone di:

- area di vendita;
- camerino;
- bagno;
- ripostiglio

per una superficie interna netta di mq 24,7.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 28/07/2020 - vedi allegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo se dovuta.

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

TITOLARITÀ

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

- 

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



• [REDACTED]

CONFINI

Il bene in esame, visionato in sede di sopralluogo in data 28/07/2020, confina, salvo se con altri, con: il sub 504, il sub.7, sub.18 e una porzione di area esterna lastricata di pertinenza del fabbricato - sub 54

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	24,70 mq	31,30 mq	1,00	31,30 mq	3,20 m	T
Totale superficie convenzionale:				31,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				31,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/2011 al 05/04/2020	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 17, Zc. 6 Categoria C1 Cl.10, Cons. 23 Superficie catastale 26 mq Rendita € 751,91 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4807	17	6	C1	10	23	26 mq	751,91 €	T	

Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo e del rilievo metrico e fotografico effettuato dallo scrivente, sono state identificate alcune difformità all'interno dell'unità immobiliare in esame. Le stesse riguardano:

- la realizzazione di un tramezzo all'interno del ripostiglio, dividendo lo stesso in due sottounità;



- la demolizione di una porzione di tramezzo in corrispondenza del camerino.

Tali difformità non comportano alcuna variazione di volume o superficie lorda del bene in esame. Si tratta di lievi difformità all'interno di vani di servizio di un immobile commerciale che, peraltro, non hanno causato variazioni di rapporti aeroilluminanti degli ambienti, essendo gli stessi privi di finestre.

Pertanto lo scrivente CTU non ha ritenuto dover procedere ad un nuovo accatastamento, stante che l'avente diritto potrebbe facilmente e con poca spesa ripristinare lo stato legittimo, o procedere egli stesso alla variazione catastale in seguito al percorso urbanistico a sanatoria autorizzativo delle opere interne, così come modificate e sopra descritte. Per ulteriori specifiche vedi paragrafo relativo alla "Regolarità edilizia".

PATTI

Il locale è locato in forza di contratto di locazione opponibile registrato il 20 maggio 2015 presso l'UT Roma 4 - Collatino al n. 4968 serie 3T, di 6 anni di durata, dal 2 maggio 2015 al 1 maggio 2021.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia, come verificato nel sopralluogo, risulta in buone condizioni manutentive.

Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, nonché a livello di finiture ed infissi.

Gli ambienti risultano pertanto ben mantenuti e gli impianti sottotraccia e funzionanti.

PARTI COMUNI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, oltre alle parti comuni di tipo strutturale (murature, solai ecc.), è caratterizzato da diverse aree comuni, composte prevalentemente dai corridoi di distribuzione e le relative terrazze, i corpi scala e gli ascensori, le aree di manovra al piano garage (S1) e l'area lastricata al piano terra.

Il bene in esame, situato al piano terra del suddetto complesso, si affaccia su di una porzione dell'area lastricata di pertinenza del fabbricato, che percorre tutto il perimetro del complesso al piano terra.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, di recente costruzione e precedentemente generalizzato, risulta in buone condizioni di manutenzione. E' caratterizzato da una struttura in cemento armato, con tamponature in laterizio e si sviluppa su quattro livelli (tre fuori terra ed uno interrato), collegati verticalmente da tre corpi scala e due ascensori. Le unità presenti all'interno dello stesso hanno diverse destinazioni d'uso, di tipo prevalentemente: residenziale, commerciale, ufficio, cantine e box. Esternamente risulta rifinito in parte ad intonaco civile tinteggiato e nella restante parte con piastrelle di materiale lapideo.



Il locale commerciale in esame, accessibile al piano terra dal civico n.18, dispone di un ampio ingresso dotato di saracinesca.

Internamente risulta pavimentato con piastrelle di ceramica in tutti gli ambienti, mentre le murature ed i soffitti sono rifiniti ad intonaco civile tinteggiato.

E' dotato di impianto idrico ed impianto elettrico sottotraccia e risulta complessivamente in un buono stato di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE



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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 20/05/2015
- Scadenza contratto: 01/05/2021

Il locale è locato in forza di contratto di locazione opponibile registrato il 20 maggio 2015 presso l'UT Roma 4 - Collatino al n. 4968 serie 3T, di 6 anni di durata, dal 2 maggio 2015 al 1 maggio 2021.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1990		Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Taddei	14/02/1990	25879	4902
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	14/03/1990		14800
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 28/07/2005		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Camilla De Martino	28/07/2005	18592	7665
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	06/03/2005		65609		



Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che con l'atto di Compravendita del 28/07/2005 il signor ██████ vende, cede e trasferisce alla ██████ che "accetta ed acquista il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde, e precisamente:

- terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925, confinante con proprietà ██████ via Fosso dell'Osa, salvo altri; distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669, particella 3747 (derivata dalla particella 44/a) di are 69 e centiare 25 (...).

Il signor ██████ vende, cede e trasferisce alla ██████, che accetta ed acquista "il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde e precisamente:

- terreno della superficie catastale complessiva di metri quadrati 4750, confinante con proprietà ██████ Fosso dell'Osa, via Perano, salvo altri; distinto nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669;

- particella 3752 (già particella 2610/a) di are 2 (due) e centiare 60 (sessanta), reddito dominicale euro 2,35m reddito agrario euro 1,01;

- particella 3755 (già particella 2610/d) di are 18 (diciotto) e centiare 40 (quaranta), reddito dominicale euro 16,65, reddito agrario euro 7,13;

- particella 3762 (già particella 2611/b), di are 26 (ventisei) e centiare 50 (...), reddito dominicale euro 23,98, reddito agrario euro 10,26".

Successivamente la ██████ edifica l'intero complesso a sua cura a mezzo di Permesso di costruire n.39 del 2008.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 04/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 14/08/2018

Reg. gen. 100194 - Reg. part. 70474

I beni di cui alla presente perizia sono caratterizzati da diversi sub, nel cui elenco delle ispezioni ipotecarie ovviamente, risultano esclusivamente iscrizioni e trascrizioni successive alla loro costituzione, come autonome unità immobiliari. Tuttavia debbono essere richiamati anche i gravami che erano afferenti alle particelle costituenti il terreno su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato di cui detti beni sono parte.



In particolare:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a Roma il 09/04/2009

Reg. gen. 46909 - Reg. part. 13230

Importo Totale € 8.200.000,00

Importo Capitale: € 4.100.000,00

A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

Trascritto a Roma il 06/05/2008

Reg. gen. 57108 - Reg. part. 31641

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 22/11/2007

Reg. gen. 205608 - Reg. part. 91979

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 31/03/2006

Reg. gen. 38253 - Reg. part. 21627

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]



Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3747; TERRENO Foglio 669 Particella 3752; TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla disamina dell'atto di Compravendita del 28/07/2005 con cui il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] una parte del terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925 e [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] la restante parte del terreno su cui sorgerà il fabbricato in esame, si evince che detto terreno era inserito nel "comprensorio n.15 soggetto a convenzione del Piano Particolareggiato Zona O, Nucleo 18, (...) che i signori [REDACTED] hanno richiesto al Comune di Roma con nota protocollo Dip. XIX numero 8505 del 4 Dicembre 2003 di realizzare sul suddetto terreno (...) l'intera cubatura prevista (...) che hanno ceduto al Comune di Roma tutte le aree, sia interne che esterne al comprensorio, a destinazione pubblica (...) che intendono ora cedere la residua area a destinazione fondiaria su cui verrà realizzata la progettata costruzione".

Sulla scorta di tali indicazioni, presso l'archivio progetti di Roma è stata reperita copia di:

- Permesso di costruire n.39 del 16/01/2008, rilasciato a [REDACTED] per la realizzazione di un edificio commerciale.

Ad oggi non risulterebbe rilasciato il Certificato di Agibilità relativo all'intero stabile, per sollecitare il quale è comunque necessario un incarico da parte dell'intero condominio.

Analizzando le visure storiche catastali di alcuni immobili facenti parte del complesso è stato verificato che il progetto grafico dell'intero complesso è stato ripresentato al Municipio Competente per successivi interventi soggetti a titolo edilizio. Lo scrivente ha proceduto alle relative richieste di accesso agli atti e dopo i tempi di rito ha ricevuto copie di:

- Denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, prot. 13499 del 29/01/2013, presentata da [REDACTED] per progetto con superficie lorda 2132,16 mq, per cambio di destinazione d'uso degli interni 10 e 13 del piano I. Gli elaborati grafici ripresentano piante, prospetti e sezioni dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte.

- Denuncia di inizio attività per Piano Casa, prot.140241 del 07/11/2013 presentata da [REDACTED] per cambio di destinazione d'uso degli interni 8 e 14. Gli elaborati grafici ripresentano gli elaborati planimetrici dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte, ivi compresi i posti auto.

Il progetto è stato comunque richiesto all'archivio progetti di Roma che, dopo i tempi di rito, ha rilasciato copia dello stesso. Ove dalla disamina dello stesso risultassero delle criticità saranno fatte oggetto di successiva integrazione.

L'unità immobiliare qui esaminata e rilevata in sede di sopralluogo - vedi Rilievo dello stato di fatto redatto dallo scrivente - risulta conforme per volumetria e superficie all'ultimo elaborato grafico allegato al titolo edilizio presentato alla P.A. di cui sopra, mentre è difforme rispetto al progetto originario.

Poiché la DIA fu presentata con finalità diverse (Piano Casa), le variazioni dal progetto originario non rientranti in tali finalità non possono essere automaticamente legittimanti di un diverso stato di fatto.



E' pertanto dall'analisi del progetto originario che è necessario partire per la determinazione dello stato legittimo.

In particolare, analizzando l'elaborato grafico, il negozio in esame rientra nella superficie, volumetria e sagoma dedicata alle attività commerciali, ma è stato ricavato dal frazionamento di una unità immobiliare in tre unità derivate.

Ulteriore differenza risulta la diversa distribuzione interne per ricavare camerino e bagno. A fronte di quanto sopra, ai fini della regolarità del bene, l'avente titolo dovrà presentare una nuovo titolo edilizio - CILA a sanatoria - con costi presumibili, tra diritti di segreteria, sanzioni ed oneri professionali, pari a circa € 2.000,00. Di tale importo si tiene conto nella stima del bene.



LOTTO 6



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Largo Scapoli n.21, interno 20, piano T

DESCRIZIONE

Il fabbricato in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V, nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare.

Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione di tipo prevalentemente commerciale, residenziale ed uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (destinato a box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa.

La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi.

Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, è collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile.

Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione commerciale, è situato in via Perano, precisamente all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.20, interno n.20 (catastalmente "Via Perano SNC", ma con accesso al civ. 21, piano terra) ed è accessibile dal retro del fabbricato, percorrendo un breve tratto dell'area lastricata di pertinenza dell'intero immobile e si compone di:

- negozio/area di vendita;
- camerino;
- bagno;

per una superficie interna netta di mq 32,8.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 20/07/2020 - vedi allegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo se dovuta.

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

TITOLARITÀ

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

- 



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

- 

CONFINI

Il bene in esame, visionato in sede di sopralluogo in data 20/07/2020, confina, salvo se con altri, con: il sub.4, il sub.19, e una porzione di area esterna di pertinenza del fabbricato - sub 54 -.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	32,80 mq	39,50 mq	1,00	39,50 mq	3,20 m	T
Totale superficie convenzionale:				39,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				39,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/2011 al 30/11/2020		Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 20, Zc. 6 Categoria C1 Cl.10, Cons. 31 Superficie catastale 37 mq Rendita € 1.013,44 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4807	20	6	C1	10	31	37 mq	1013,44 €	T	

Corrispondenza catastale

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



Il bene, così come rilevato, risulta conforme alla planimetria catastale attuale. Tuttavia sono presenti lievi differenze, riconducibili a meri errori di rappresentazione grafica che, a parere dello scrivente, non rientrano in quelle difformità di entità tale da dover procedere ad un nuovo accatastamento.

Per ulteriori approfondimenti vedi il paragrafo relativo alla regolarità edilizia.

PATTI

Occupato con contratto di locazione risolto e non opponibile alla procedura. Emesso ordine di liberazione.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia, come verificato nel sopralluogo avvenuto in data 20/07/2020, risulta in buone condizioni manutentive.

Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, nonché a livello di finiture ed infissi.

Gli ambienti risultano pertanto ben mantenuti e gli impianti sottotraccia e funzionanti.

PARTI COMUNI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, oltre alle parti comuni di tipo strutturale (murature, solai ecc.), è caratterizzato da diverse aree comuni, composte prevalentemente dai corridoi di distribuzione e le relative terrazze, i corpi scala e gli ascensori, le aree di manovra al piano garage (S1) e l'area lastricata al piano terra.

Il bene in esame, situato al piano terra del suddetto complesso, affaccia su una porzione dell'area lastricata di pertinenza del fabbricato, che percorre tutto il perimetro del complesso al piano terra.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, di recente costruzione e precedentemente generalizzato, risulta in buone condizioni di manutenzione. E' caratterizzato da una struttura in cemento armato, con tamponature in laterizio e si sviluppa su quattro livelli (tre fuori terra ed uno interrato), collegati da tre corpi scala e due ascensori. Le unità hanno diverse destinazioni d'uso, prevalentemente: residenziale, commerciale, ufficio, cantine.

Il locale commerciale in esame, accessibile al piano terra dal civico n.21, dispone di un'unica entrata/vetrina con affaccio su un'ampia porzione di area lastricata antistante. Internamente risulta pavimentato con piastrelle di ceramica in tutti gli ambienti e le pareti, come i soffitti, risultano rifiniti ad intonaco tinteggiato.

E' dotato di impianto idrico ed impianto elettrico sottotraccia e l'acqua calda sanitaria viene garantita da boiler elettrico.



STATO DI OCCUPAZIONE

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

Occupato con contratto di locazione risolto e non opponibile alla procedura. Emesso ordine di liberazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1990	[REDACTED]	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Taddei	14/02/1990	25879	4902
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma1	14/03/1990		14800
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2005	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Camilla De Martino	28/07/2005	18592	7665
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma1	06/03/2005		65609
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che con l'atto di Compravendita del 28/07/2005 il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] che "accetta ed acquista il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde, e precisamente:

- terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925, confinante con proprietà [REDACTED] [REDACTED] via Fosso dell'Osa, salvo altri; distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669, particella 3747 (derivata dalla particella 44/a) di are 69 e centiare 25 (...)."

Il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] che accetta ed acquista "il seguente immobile sito in Comune di Toma, località Castelverde e precisamente:



- terreno della superficie catastale complessiva di metri quadrati 4750, confinante con proprietà [REDACTED] via Fosso dell'Osa, via Perano, salvo altri; distinto nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669;

- particella 3752 (già particella 2610/a) di are 2 (due) e centiare 60 (sessanta), reddito dominicale euro 2,35m reddito agrario euro 1,01;

- particella 3755 (già particella 2610/d) di are 18 (diciotto) e centiare 40 (quaranta), reddito dominicale euro 16,65, reddito agrario euro 7,13;

- particella 3762 (già particella 2611/b), di are 26 (ventisei) e centiare 50 (...), reddito dominicale euro 23,98, reddito agrario euro 10,26".

Successivamente la [REDACTED] edifica l'intero complesso a sua cura a mezzo di Permesso di costruire n.39 del 2008.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 30/11/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 14/08/2018

Reg. gen. 100194 - Reg. part. 70474

I beni di cui alla presente perizia sono caratterizzati da diversi sub, nel cui elenco delle ispezioni ipotecarie ovviamente, risultano esclusivamente iscrizioni e trascrizioni successive alla loro costituzione, come autonome unità immobiliari. Tuttavia debbono essere richiamati anche i gravami che erano afferenti alle particelle costituenti il terreno su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato di cui detti beni sono parte.

In particolare:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

Iscritto a Roma il 09/04/2009

Reg. gen. 46909 - Reg. part. 13230

Importo Totale € 8.200.000,00

Importo Capitale: € 4.100.000,00

A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.



Trascrizione ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

Trascritto a Roma il 06/05/2008

Reg. gen. 57108 - Reg. part. 31641

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 22/11/2007

Reg. gen. 205608 - Reg. part. 91979

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 31/03/2006

Reg. gen. 38253 - Reg. part. 21627

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3747; TERRENO Foglio 669 Particella 3752; TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla disamina dell'atto di Compravendita del 28/07/2005 con cui il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] una parte del terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925 e [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] la restante parte del terreno su cui sorgerà il fabbricato in esame, si evince che detto terreno era inserito nel "comprensorio n.15 soggetto a convenzione del Piano Particolareggiato Zona O, Nucleo 18, (...) che i signori [REDACTED] hanno richiesto al Comune di Roma con nota protocollo Dip. XIX numero 8505 del 4 Dicembre



2003 di realizzare sul suddetto terreno (...) l'intera cubatura prevista (...) che hanno ceduto al Comune di Roma tutte le aree, sia interne che esterne al comprensorio, a destinazione pubblica (...) che intendono ora cedere la residua area a destinazione fondiaria su cui verrà realizzata la progettata costruzione".

Sulla scorta di tali indicazioni, presso l'archivio progetti di Roma è stata reperita copia di:

- Permesso di costruire n.39 del 16/01/2008, rilasciato a [REDACTED] per la realizzazione di un edificio commerciale.

Ad oggi non risulterebbe rilasciato il Certificato di Agibilità relativo all'intero stabile, per sollecitare il quale è comunque necessario un incarico da parte dell'intero condominio.

Analizzando le visure storiche catastali di alcuni immobili facenti parte del complesso è stato verificato che il progetto grafico dell'intero complesso è stato ripresentato al Municipio Competente per successivi interventi soggetti a titolo edilizio. Lo scrivente ha proceduto alle relative richieste di accesso agli atti e dopo i tempi di rito ha ricevuto copie di:

- Denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, prot. 13499 del 29/01/2013, presentata da [REDACTED] per progetto con superficie lorda 2132,16 mq, per cambio di destinazione d'uso degli interni 10 e 13 del piano I. Gli elaborati grafici ripresentano piante, prospetti e sezioni dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte.

- Denuncia di inizio attività per Piano Casa, prot.140241 del 07/11/2013 presentata da [REDACTED] per cambio di destinazione d'uso degli interni 8 e 14. Gli elaborati grafici ripresentano gli elaborati planimetrici dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte, ivi compresi i posti auto.

Il progetto è stato comunque richiesto all'archivio progetti di Roma che, dopo i tempi di rito, ha rilasciato copia dello stesso.

L'unità immobiliare qui esaminata e rilevata in sede di sopralluogo - vedi Rilievo dello stato di fatto redatto dallo scrivente - risulta conforme per volumetria e superficie all'ultimo elaborato grafico allegato al titolo edilizio presentato alla P.A. di cui sopra, mentre è difforme rispetto al progetto originario.

Poiché la DIA fu presentata con finalità diverse (Piano Casa), le variazioni dal progetto originario non rientranti in tali finalità non possono essere automaticamente legittimanti di un diverso stato di fatto. E' pertanto dall'analisi del progetto originario che è necessario partire per la determinazione dello stato legittimo.

In particolare, analizzando l'elaborato grafico, il negozio in esame rientra nella superficie, volumetria e sagoma dedicata alle attività commerciali, ma è stato ricavato dal frazionamento di una precedente unità immobiliare di maggior consistenza, che comprendeva un altro vano al piano sottostante. I due livelli erano collegati con una scala interna.

L'eliminazione della scala stessa ha comportato ulteriori modifiche interne per ottenere l'attuale distribuzione.

A fronte di quanto sopra, ai fini della regolarità del bene, l'avente titolo dovrà presentare un nuovo titolo edilizio a sanatoria con costi presumibili, tra diritti di segreteria, sanzioni ed oneri professionali, pari a circa € 3.000,00. Di tale importo si tiene conto nella stima del bene.



LOTTO 7



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, 17 e 30, interno 6, piano 1-2

DESCRIZIONE

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare.

Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità con destinazione d'uso di tipo prevalentemente commerciale, residenziale, commerciale e ad uffici che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa.

La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi.

Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile.

Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione ufficio - al momento utilizzato ad appartamento -, è situato precisamente in via Perano, all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.27, interno n.6 (piano primo e piano secondo).

L'immobile si compone di:

- zona pranzo;
- soggiorno;
- 2 bagni;
- loggia;
- camera;
- terrazzo.

Si sviluppa su due livelli ed ha una superficie interna netta di mq 63,2 ed un ampio terrazzo esterno con una superficie netta di mq 47.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo se dovuta.

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



TITOLARITÀ

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

- 

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

- 

CONFINI


Il bene in esame, visionato in sede di sopralluogo in data 04/08/2020, confina con: il sub.26, il sub.35, il sub.34, il sub.28, con il corridoio condominiale - sub.59 - e con distacco verso area esterna di pertinenza condominiale, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,40 mq	53,30 mq	1,00	53,30 mq	2,70 m	1
Terrazzo	11,10 mq	11,10 mq	0,40	4,44 mq	0,00 m	1
Abitazione	18,80 mq	23,90 mq	1,00	23,90 mq	2,70 m	2
Terrazza	47,00 mq	47,00 mq	0,25	11,75 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				93,39 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				93,39 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/2011 al 05/04/2020		Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 27, Zc. 6 Categoria A10 Cl.1, Cons. 5 Superficie catastale 83 mq Rendita € 3.666,84 Piano 1-2



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4807	27	6	A10	1	5	83 mq	3666,84 €	1-2	

Corrispondenza catastale

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

Il bene in esame risulta conforme alla planimetria catastale per superficie, volumetria e sagoma - vedi allegati -. Tuttavia sono presenti le seguenti difformità, alcune di lieve entità che possono essere ricondotte a meri errori di rappresentazione grafica e, a parere dello scrivente, non necessiterebbero di aggiornamenti catastali. Altre di maggior entità come di seguito:

- la finestra del bagno al piano 2 risulta realizzata con affaccio su terrazzo di proprietà anziché, come nel progetto, su proprietà vicinale. Tale difformità è senz'altro riconducibile al costruttore che presumibilmente fece questa scelta a tutela della privacy degli utenti;

- l'uso attuale dell'unità immobiliare è ad appartamento anziché ad ufficio; tuttavia, al di là di un essenziale mobilio, nessuna modifica muraria o impiantistica è succeduta a tale diverso utilizzo.

PATTI

Il bene è da ritenersi libero per la procedura.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, risulta in buone condizioni manutentive.

Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, nonché a livello di finiture ed infissi.

Gli ambienti risultano pertanto ben mantenuti e gli impianti sottotraccia e funzionanti.

PARTI COMUNI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, oltre alle parti comuni di tipo strutturale (murature, solai ecc.), è caratterizzato da diverse aree comuni, composte prevalentemente dai corridoi di distribuzione e le relative terrazze, i corpi scala e gli ascensori, le aree di manovra al piano garage (S1) e l'area lastricata al piano terra.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, di recente costruzione e precedentemente generalizzato, risulta in buone condizioni di manutenzione. E' caratterizzato da una struttura in cemento armato, con tamponature in laterizio e si sviluppa su quattro livelli (tre fuori terra ed uno interrato), collegati da tre corpi scala e due ascensori.

Le unità hanno diverse destinazioni d'uso, prevalentemente: residenziale, commerciale, ufficio, cantine.

Il bene in esame, accessibile al piano primo, ha destinazione d'uso ufficio ed è disposto su due livelli, collegati da una scala a chiocciola quadra con struttura e gradini in legno.

E' accessibile mediante un portoncino blindato e internamente risulta pavimentato con piastrelle di ceramica in tutti gli ambienti mentre le pareti, come i soffitti, risultano rifiniti ad intonaco tinteggiato in tutti gli ambienti, a meno dei bagni che presenta una porzione di parete rivestita con piastrelle ceramiche.

E' dotato di impianto idrico ed impianto elettrico sottotraccia e l'acqua calda sanitaria viene garantita da boiler elettrico. E' predisposto l'impianto termico, ma al momento è privo di caldaia.

Gli infissi sono in legno doppio vetro e sono schermati da avvolgibili in pvc.

Il bene è inoltre dotato di un terrazzo al piano primo e di un ampio terrazzo al piano secondo, che permettono di godere del panorama da diversi punti di vista.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il bene è da ritenersi libero per la procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1990		Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Taddai	14/02/1990	25879	4902
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	14/03/1990		14800
Dal 28/07/2005		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Camilla De Martino	28/07/2005	18592	7665		



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	06/03/2005		65609
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che con l'atto di Compravendita del 28/07/2005 il signor ██████████ cede e trasferisce alla ██████████ che "accetta ed acquista il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde, e precisamente:

- terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925, confinante con proprietà ██████████, via Fosso dell'Osa, salvo altri; distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669, particella 3747 (derivata dalla particella 44/a) di are 69 e centiare 25 (...)."

Il signor ██████████ vende, cede e trasferisce alla ██████████ che accetta ed acquista "il seguente immobile sito in Comune di Toma, località Castelverde e precisamente:

- terreno della superficie catastale complessiva di metri quadrati 4750, confinante con proprietà ██████████ via Fosso dell'Osa, via Perano, salvo altri; distinto nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669;

- particella 3752 (già particella 2610/a) di are 2 (due) e centiare 60 (sessanta), reddito dominicale euro 2,35m reddito agrario euro 1,01;

- particella 3755 (già particella 2610/d) di are 18 (diciotto) e centiare 40 (quaranta), reddito dominicale euro 16,65, reddito agrario euro 7,13;

- particella 3762 (già particella 2611/b), di are 26 (ventisei) e centiare 50 (...), reddito dominicale euro 23,98, reddito agrario euro 10,26".

Successivamente la ██████████ edifica l'intero complesso a sua cura a mezzo di Permesso di costruire n.39 del 2008.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 04/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 12/04/2018
Reg. gen. 41668 - Reg. part. 7110
Importo: € 85.000,00



Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 14/08/2018

Reg. gen. 100194 - Reg. part. 70474

I beni di cui alla presente perizia sono caratterizzati da diversi sub, nel cui elenco delle ispezioni ipotecarie ovviamente, risultano esclusivamente iscrizioni e trascrizioni successive alla loro costituzione, come autonome unità immobiliari. Tuttavia debbono essere richiamati anche i gravami che erano afferenti alle particelle costituenti il terreno su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato di cui detti beni sono parte.

In particolare:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

Iscritto a Roma il 09/04/2009

Reg. gen. 46909 - Reg. part. 13230

Importo Totale € 8.200.000,00

Importo Capitale: € 4.100.000,00

A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione **ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA**

Trascritto a Roma il 06/05/2008

Reg. gen. 57108 - Reg. part. 31641

A favore di **COMUNE DI ROMA**

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione **ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO**

Trascritto a Roma il 22/11/2007

Reg. gen. 205608 - Reg. part. 91979

A favore di **COMUNE DI ROMA**



Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 31/03/2006

Reg. gen. 38253 - Reg. part.21627

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3747; TERRENO Foglio 669 Particella 3752; TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla disamina dell'atto di Compravendita del 28/07/2005 con cui il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] una parte del terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925 e [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] la restante parte del terreno su cui sorgerà il fabbricato in esame, si evince che detto terreno era inserito nel "comprensorio n.15 soggetto a convenzione del Piano Particolareggiato Zona O, Nucleo 13, (...) che i signori [REDACTED] hanno richiesto al Comune di Roma con nota protocollo Dip. XIX numero 8505 del 4 Dicembre 2003 di realizzare sul suddetto terreno (...) l'intera cubatura prevista (...) che hanno ceduto al Comune di Roma tutte le aree, sia interne che esterne al comprensorio, a destinazione pubblica (...) che intendono ora cedere la residua area a destinazione fondiaria su cui verrà realizzata la progettata costruzione".

Sulla scorta di tali indicazioni, presso l'archivio progetti di Roma è stata reperita copia di:

- Permesso di costruire n.39 del 16/01/2008, rilasciato a [REDACTED] per la realizzazione di un edificio commerciale.

Ad oggi non risulterebbe rilasciato il Certificato di Agibilità relativo all'intero stabile, per sollecitare il quale è comunque necessario un incarico da parte dell'intero condominio.

Analizzando le visure storiche catastali di alcuni immobili facenti parte del complesso è stato verificato che il progetto grafico dell'intero complesso è stato ripresentato al Municipio Competente per successivi interventi soggetti a titolo edilizio. Lo scrivente ha proceduto alle relative richieste di accesso agli atti e dopo i tempi di rito ha ricevuto copie di:

- Denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, prot. 13499 del 29/01/2013, presentata da [REDACTED] per progetto con superficie lorda 2132,16 mq, per cambio di destinazione d'uso degli interni 10 e 13 del piano I. Gli elaborati grafici ripresentano piante, prospetti e sezioni dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte.



- Denuncia di inizio attività per Piano Casa, prot.140241 del 07/11/2013 presentata da [REDACTED] per cambio di destinazione d'uso degli interni 8 e 14. Gli elaborati grafici ripresentano gli elaborati planimetrici dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte, ivi compresi i posti auto.

Il progetto originario è stato comunque richiesto all'Archivio progetti di Roma che, dopo i tempi di rito, ha rilasciato copia dello stesso.

L'unità immobiliare qui esaminata e rilevata in sede di sopralluogo - vedi Rilievo dello stato di fatto redatto dallo scrivente - risulta conforme per volumetria e superficie ad entrambi gli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi di cui sopra.

Tuttavia sono presenti le seguenti difformità:

- la finestra del bagno al piano 2 risulta realizzata con affaccio su terrazzo di proprietà anziché, come nel progetto, su proprietà vicinale. Tale difformità è senz'altro riconducibile al costruttore che presumibilmente fece questa scelta a tutela della privacy degli utenti;

- l'uso attuale dell'unità immobiliare è ad appartamento anziché ad ufficio; tuttavia, al di là di un essenziale mobilio, nessuna modifica muraria o impiantistica è succeduta a tale diverso utilizzo.

L'avente diritto potrebbe facilmente e senza spesa ripristinare lo stato legittimo in quanto alla destinazione d'uso.

Per realizzare il percorso urbanistico a sanatoria autorizzativo della difformità esterna, così sopra descritta, è necessario procedere alla presentazione di un titolo edilizio (SCIA a sanatoria) con relativi costi valutati complessivamente - tra diritti di segreteria, sanzioni, accatastamento e oneri professionali - pari a circa € 2.000.

Di tale importo si tiene conto nella stima del bene.



LOTTO 8



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Perano - Largo Scapoli n.6, n.17 e n.30, interno 7, piano 1-2

DESCRIZIONE

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare.

Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa.

La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi.

Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile.

Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione ufficio - al momento utilizzato ad appartamento -, è situato precisamente in via Perano, all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.28, interno n.7 (piano primo e piano secondo).

L'immobile, sui diversi piani, si compone di:

- soggiorno;
- 2 bagni;
- terrazzo al piano primo;
- 2 camere;
- terrazzo al piano secondo.

Si sviluppa su due livelli ed ha una superficie interna netta di mq 70,8 ed ampi terrazzi.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo se dovuta.

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



TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

CONFINI

Il bene in esame, visionato in sede di sopralluogo e rilievo, confina con: il sub.29, il sub.34, il sub.27 e con il corridoio condominiale - sub.59 -, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	36,10 mq	43,30 mq	1,00	43,30 mq	2,70 m	1
Terrazzo	15,90 mq	15,90 mq	0,15	2,38 mq	0,00 m	1
Ufficio	34,70 mq	43,20 mq	1,00	43,20 mq	2,72 m	2
Terrazza	50,50 mq	50,50 mq	0,25	12,63 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				101,51 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				101,51 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/2011 al 05/04/2020	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 28, Zc. 6 Categoria A10 CL1, Cons. 5 Superficie catastale 91 mq Rendita € 3.666,84 Piano 1-2



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4807	28	6	A10	1	5	91 mq	3666,84 €	1-2	

Corrispondenza catastale

Il bene in esame risulta conforme alla planimetria catastale per superficie, volumetria e sagoma - vedi allegati -. Tuttavia sono presenti delle difformità, alcune di lieve entità che possono essere ricondotte a meri errori di rappresentazione grafica e, a parere dello scrivente, non necessiterebbero di aggiornamenti catastali.

Altre di maggior entità come di seguito:

- la realizzazione di una spalletta muraria interna a protezione dell'attuale angolo cottura e, in esterno, a protezione di uno spazio tecnico per alloggiamento caldaia;

- l'uso attuale dell'unità immobiliare è ad appartamento anziché ad ufficio; tuttavia, al di là di un essenziale mobilio, nessuna modifica muraria, salvo le già citate, o impiantistica è succeduta a tale diverso utilizzo.

L'eventuale variazione catastale potrà essere effettuata dall'avente titolo a valle degli interventi necessari e relativo titolo edilizio.

Per ulteriori specifiche vedi quanto illustrato nel paragrafo "Regolarità edilizia".

PATTI

Il bene è da considerarsi libero per la procedura.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, risulta in buone condizioni manutentive.

Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, nonché a livello di finiture ed infissi.

I pavimenti sono rifiniti con piastrelle di ceramica in tutti gli ambienti, mentre murature e soffitti sono rifiniti ad intonaco civile tinteggiato.

Gli ambienti risultano ben mantenuti, gli impianti sono sottotraccia e funzionanti. L'impianto di riscaldamento è stato predisposto ma al momento non collegato alla caldaia.

PARTI COMUNI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, oltre alle parti comuni di tipo strutturale (murature, solai ecc.), è caratterizzato da diverse aree comuni, composte prevalentemente dai corridoi di distribuzione



ai diversi piani e le relative terrazze, i corpi scala e gli ascensori, le aree di manovra al piano garage (S1) e l'area lastricata al piano terra.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, di recente costruzione e precedentemente generalizzato, risulta in buone condizioni di manutenzione. E' caratterizzato da una struttura in cemento armato, con tamponature in laterizio e si sviluppa su quattro livelli (tre fuori terra ed uno interrato), collegati da tre corpi scala e due ascensori.

Le unità hanno diverse destinazioni d'uso, prevalentemente: residenziale, commerciale, ufficio, cantine.

Il bene in esame, accessibile al piano primo, ha destinazione d'uso ufficio ed è disposto su due livelli, collegati da una scala a chiocciola quadra con struttura e gradini in legno.

E' accessibile mediante un portoncino blindato e internamente risulta pavimentato con piastrelle di ceramica in tutti gli ambienti mentre le pareti, come i soffitti, risultano rifiniti ad intonaco tinteggiato in tutti gli ambienti, a meno dei bagni che presenta una porzione di parete rivestita con piastrelle ceramiche.

E' dotato di impianto idrico ed impianto elettrico sottotraccia e l'acqua calda sanitaria viene garantita da boiler elettrico. E' predisposto l'impianto termico, ma al momento è privo di caldaia.

Gli infissi sono in legno doppio vetro e sono schermati da avvolgibili in pvc.

Il bene è inoltre dotato di un balcone al piano primo e di un ampio terrazzo al piano secondo, che permettono di godere del panorama da diversi punti di vista.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Il bene è da considerarsi libero per la procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1990		Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Taddei	14/02/1990	25879	4902
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma	14/03/1990		14800		



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2005					
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Camilla De Martino	28/07/2005	18592	7665
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	06/03/2005		65609
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che con l'atto di Compravendita del 28/07/2005 il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] che "accetta ed acquista il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde, e precisamente:

- terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925, confinante con proprietà [REDACTED] via Fosso dell'Osa, salvo altri; distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669, particella 3747 (derivata dalla particella 44/a) di are 69 e centiare 25 (...).

Il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] che accetta ed acquista "il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde e precisamente:

- terreno della superficie catastale complessiva di metri quadrati 4750, confinante con proprietà [REDACTED] via Fosso dell'Osa, via Perano, salvo altri; distinto nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669:

- particella 3752 (già particella 2610/a) di are 2 (due) e centiare 60 (sessanta), reddito dominicale euro 2,35m reddito agrario euro 1,01;

- particella 3755 (già particella 2610/d) di are 18 (diciotto) e centiare 40 (quaranta), reddito dominicale euro 16,65, reddito agrario euro 7,13;

- particella 3762 (già particella 2611/b), di are 26 (ventisei) e centiare 50 (...), reddito dominicale euro 23,98, reddito agrario euro 10,26".

Successivamente la [REDACTED] edifica l'intero complesso a sua cura a mezzo di Permesso di costruire n.39 del 2008,

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 07/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 12/04/2018
Reg. gen. 41668 - Reg. part. 7110
Importo: € 85.000,00

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 14/08/2018
Reg. gen. 100194 - Reg. part. 70474

I beni di cui alla presente perizia sono caratterizzati da diversi sub, nel cui elenco delle ispezioni ipotecarie ovviamente, risultano esclusivamente iscrizioni e trascrizioni successive alla loro costituzione, come autonome unità immobiliari. Tuttavia debbono essere richiamati anche i gravami che erano afferenti alle particelle costituenti il terreno su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato di cui detti beni sono parte.

In particolare:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a Roma il 09/04/2009

Reg. gen. 46909 - Reg. part. 13230

Importo Totale € 8.200.000,00

Importo Capitale: € 4.100.000,00

A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione **ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA**

Trascritto a Roma il 06/05/2008

Reg. gen. 57108 - Reg. part. 31641

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]



Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 22/11/2007

Reg. gen. 205608 - Reg. part. 91979

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 31/03/2006

Reg. gen. 38253 - Reg. part.21627

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3747; TERRENO Foglio 669 Particella 3752; TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla disamina dell'atto di Compravendita del 28/07/2005 con cui il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] una parte del terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925 e [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] la restante parte del terreno su cui sorgerà il fabbricato in esame, si evince che detto terreno era inserito nel "comprensorio n.15 soggetto a convenzione del Piano Particolareggiato Zona O, Nucleo 18, (...) che i signori [REDACTED] hanno richiesto al Comune di Roma con nota protocollo Dip. XIX numero 8505 del 4 Dicembre 2003 di realizzare sul suddetto terreno (...) l'intera cubatura prevista (...) che hanno ceduto al Comune di Roma tutte le aree, sia interne che esterne al comprensorio, a destinazione pubblica (...) che intendono ora cedere la residua area a destinazione fondiaria su cui verrà realizzata la progettata costruzione".

Sulla scorta di tali indicazioni, presso l'archivio progetti di Roma è stata reperita copia di:

- Permesso di costruire n.39 del 16/01/2008, rilasciato a [REDACTED] per la realizzazione di un edificio commerciale.



Ad oggi non risulterebbe rilasciato il Certificato di Agibilità relativo all'intero stabile, per sollecitare il quale è comunque necessario un incarico da parte dell'intero condominio.

Analizzando le visure storiche catastali di alcuni immobili facenti parte del complesso è stato verificato che il progetto grafico dell'intero complesso è stato ripresentato al Municipio Competente per successivi interventi soggetti a titolo edilizio. Lo scrivente ha proceduto alle relative richieste di accesso agli atti e dopo i tempi di rito ha ricevuto copie di:

- Denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, prot. 13499 del 29/01/2013, presentata da [REDACTED] per progetto con superficie lorda 2132,16 mq, per cambio di destinazione d'uso degli interni 10 e 13 del piano I. Gli elaborati grafici ripresentano piante, prospetti e sezioni dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte.

- Denuncia di inizio attività per Piano Casa, prot.140241 del 07/11/2013 presentata da [REDACTED] per cambio di destinazione d'uso degli interni 8 e 14. Gli elaborati grafici ripresentano gli elaborati planimetrici dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte, ivi compresi i posti auto.

Il progetto originario è stato comunque richiesto all'Archivio progetti di Roma che, dopo i tempi di rito, ha rilasciato copia dello stesso.

L'unità immobiliare qui esaminata e rilevata in sede di sopralluogo - vedi Rilievo dello stato di fatto redatto dallo scrivente - risulta conforme per volumetria e superficie ad entrambi gli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi di cui sopra.

Tuttavia sono presenti le seguenti difformità:

- la realizzazione di una spalletta muraria interna a protezione dell'attuale angolo cottura e, in esterno, a protezione di uno spazio tecnico per alloggiamento caldaia;

- l'uso attuale dell'unità immobiliare è ad appartamento anziché ad ufficio; tuttavia, al di là di un essenziale mobilio, nessuna modifica muraria, salvo le già citate, o impiantistica è succeduta a tale diverso utilizzo.

L'avente diritto potrebbe facilmente e senza spesa ripristinare lo stato legittimo in quanto alla destinazione d'uso.

Per realizzare il percorso urbanistico a sanatoria autorizzativo della difformità esterna, così sopra descritta, è necessario procedere alla presentazione di un titolo edilizio (SCIA a sanatoria) con relativi costi valutati complessivamente - tra diritti di segreteria, sanzioni, accatastamento e oneri professionali - pari a circa € 2.000.

Di tale importo si tiene conto nella stima del bene.



LOTTO 9



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC -Largo Scapoli n.6, n.17 e n.30, interno 10, piano 1

DESCRIZIONE

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare.

Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa.

La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi.

Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile.

Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione d'uso appartamento (per quanto catastalmente ancora identificato come ufficio), è situato precisamente in via Perano, all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.31, interno n.10 (piano primo).

L'immobile - monolocale - in esame si compone di:

- camera con angolo cottura;
- bagno;
- ingresso;
- terrazzo.

Ha una superficie interna netta di mq 31,7 ed un ampio terrazzo esterno con una superficie netta di mq 13.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 20/07/2020 – vedi allegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo se dovuta.

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



TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

CONFINI

Il bene in esame, visionato in sede di sopralluogo e rilievo, confina con: il sub.32, il sub.30 e con il corridoio condominiale - sub.59 -, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	31,70 mq	37,70 mq	1,00	37,70 mq	2,70 m	1
Terrazzo	12,90 mq	12,90 mq	0,15	1,94 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				39,64 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				39,64 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/2011 al 04/01/2020	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 31, Zc. 6 Categoria A10 Cl. I, Cons. 2 Rendita € 1.466,74 Piano 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
	669	4807	31	6	A10	1	2	39 mq	1466,74 €	1	

Corrispondenza catastale

Il bene in esame risulta conforme alla planimetria catastale per superficie, volumetria e sagoma - vedi allegati -. Tuttavia risulta ancora accatastato come A/10 (ufficio), anziché A/2 (abitazione), come sarebbe stato corretto a seguito della presentazione del titolo edilizio DIA del 2013. Sono inoltre presenti delle difformità, alcune di lieve entità che possono essere ricondotte a meri errori di rappresentazione grafica e, a parere dello scrivente, non necessiterebbero di aggiornamenti catastali.

Altre di maggior entità come di seguito:

- la realizzazione di una spalletta muraria interna a protezione dell'attuale angolo cottura e, in esterno, a protezione di uno spazio tecnico per alloggiamento caldaia;

Per ulteriori specifiche vedi quanto illustrato nel paragrafo "Regolarità edilizia".

PATTI

Il bene è oggetto di un contratto di locazione non opponibile alla procedura.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, risulta in discrete condizioni manutentive.

Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, nonché a livello di finiture ed infissi, essendo attualmente utilizzato quotidianamente come appartamento.

Gli ambienti risultano pertanto ben mantenuti e gli impianti sottotraccia e funzionanti.

PARTI COMUNI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, oltre alle parti comuni di tipo strutturale (murature, solai ecc.), è caratterizzato da diverse aree comuni, composte prevalentemente dai corridoi di distribuzione ai diversi piani e le relative terrazze, i corpi scala e gli ascensori, le aree di manovra al piano garage (S1) e l'area lastricata al piano terra.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, di recente costruzione e precedentemente generalizzato, risulta in buone condizioni di manutenzione. E' caratterizzato da una struttura in cemento armato, con tamponature in laterizio e si sviluppa su quattro livelli (tre fuori terra ed uno interrato), collegati da tre corpi scala e due ascensori.

Le unità hanno diverse destinazioni d'uso, di tipo prevalentemente: residenziale, commerciale, ufficio, cantine.

Il bene in esame, accessibile al piano primo, ha destinazione d'uso ufficio, ma attualmente è utilizzato come abitazione.

E' accessibile mediante un portoncino blindato e internamente risulta pavimentato con piastrelle di ceramica in tutti gli ambienti mentre le pareti, come i soffitti, risultano rifiniti ad intonaco tinteggiato, a meno del bagno che presenta una porzione di parete rivestita con piastrelle ceramiche.

E' dotato di impianto idrico ed impianto elettrico sottotraccia e l'acqua calda sanitaria viene garantita da boiler elettrico posizionato all'esterno. E' predisposto l'impianto termico, ma al momento è privo di caldaia.

Gli infissi sono in legno doppio vetro e sono schermati da avvolgibili in pvc.

Il bene è inoltre dotato di un ampio terrazzo esposto sul versante est dell'edificio.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Il bene è oggetto di un contratto di locazione non opponibile alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1990		Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Taddei	14/02/1990	25879	4902
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	14/03/1990		14800
Dal 28/07/2005		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Camilla De Martino	28/07/2005	18592	7665
		Trascrizione			



Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma	06/03/2005		65609
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che con l'atto di Compravendita del 28/07/2005 il signor ██████ vende, cede e trasferisce alla ██████ che "accetta ed acquista il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde, e precisamente:

- terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925, confinante con proprietà ██████ via Fosso dell'Osa, salvo altri; distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669, particella 3747 (derivata dalla particella 44/a) di are 69 e centiare 25 (...).

Il signor ██████ vende, cede e trasferisce alla ██████, che accetta ed acquista "il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde e precisamente:

- terreno della superficie catastale complessiva di metri quadrati 4750, confinante con proprietà ██████ via Fosso dell'Osa, via Perano, salvo altri; distinto nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669;

- particella 3752 (già particella 2610/a) di are 2 (due) e centiare 60 (sessanta), reddito dominicale euro 2,35m reddito agrario euro 1,01;

- particella 3755 (già particella 2610/d) di are 18 (diciotto) e centiare 40 (quaranta), reddito dominicale euro 16,65, reddito agrario euro 7,13;

- particella 3762 (già particella 2611/b), di are 26 (ventisei) e centiare 50 (...), reddito dominicale euro 23,98, reddito agrario euro 10,26".

Successivamente la ██████ edifica l'intero complesso a sua cura a mezzo di Permesso di costruire n.39 del 2008.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 12/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 14/08/2018

Reg. gen. 100194 - Reg. part. 70474

I beni di cui alla presente perizia sono caratterizzati da diversi sub, nel cui elenco delle ispezioni ipotecarie ovviamente, risultano esclusivamente iscrizioni e trascrizioni successive alla loro costituzione, come autonome unità immobiliari. Tuttavia debbono essere richiamati anche i gravami



che erano afferenti alle particelle costituenti il terreno su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato di cui detti beni sono parte.

In particolare:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a Roma il 09/04/2009

Reg. gen. 46909 - Reg. part. 13230

Importo Totale € 8.200.000,00

Importo Capitale: € 4.100.000,00

A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

Trascritto a Roma il 06/05/2008

Reg. gen. 57108 - Reg. part. 31641

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 22/11/2007

Reg. gen. 205608 - Reg. part. 91979

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 31/03/2006

Reg. gen. 38253 - Reg. part. 21627

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]



Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3747; TERRENO Foglio 669 Particella 3752; TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla disamina dell'atto di Compravendita del 28/07/2005 con cui il signor ██████ vende, cede e trasferisce alla ██████ una parte del terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925 e ██████ vende, cede e trasferisce alla ██████ la restante parte del terreno su cui sorgerà il fabbricato in esame, si evince che detto terreno era inserito nel "comprensorio n.15 soggetto a convenzione del Piano Particolareggiato Zona O, Nucleo 18, (...) che i signori ██████ hanno richiesto al Comune di Roma con nota protocollo Dip. XIX numero 8505 del 4 Dicembre 2003 di realizzare sul suddetto terreno (...) l'intera cubatura prevista (...) che hanno ceduto al Comune di Roma tutte le aree, sia interne che esterne al comprensorio, a destinazione pubblica (...) che intendono ora cedere la residua area a destinazione fondiaria su cui verrà realizzata la progettata costruzione".

Sulla scorta di tali indicazioni, presso l'archivio progetti di Roma è stata reperita copia di:

- Permesso di costruire n.39 del 16/01/2008, rilasciato a ██████ per la realizzazione di un edificio commerciale.

Ad oggi non risulterebbe rilasciato il Certificato di Agibilità relativo all'intero stabile, per sollecitare il quale è comunque necessario un incarico da parte dell'intero condominio.

Analizzando le visure storiche catastali di alcuni immobili facenti parte del complesso - tra cui il bene in esame - è stato verificato che il progetto grafico dell'intero complesso è stato ripresentato al Municipio Competente per successivi interventi soggetti a titolo edilizio. Lo scrivente ha proceduto alle relative richieste di accesso agli atti e dopo i tempi di rito ha ricevuto copie di:

- Denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, prot. 13499 del 29/01/2013, presentata da ██████ per progetto con superficie lorda 2132,16 mq, per cambio di destinazione d'uso degli interni 10 e 13 del piano I. Una delle unità interessate è proprio quella in esame - il sub.31, int.10 -.

Il progetto è stato comunque richiesto all'archivio progetti di Roma che, dopo i tempi di rito ha rilasciato copia dello stesso.

L'unità immobiliare qui esaminata e rilevata in sede di sopralluogo - vedi Rilievo dello stato di fatto redatto dallo scrivente - risulta conforme per volumetria, sagoma e superficie all'ultimo elaborato grafico allegato al titolo edilizio presentato alla P.A. di cui sopra.

Tuttavia sono presenti le seguenti difformità:

- la realizzazione di una spalletta muraria interna a protezione dell'attuale angolo cottura e, in esterno, a protezione di uno spazio tecnico per alloggiamento caldaia;

L'avente diritto potrebbe ripristinare le tramezzature interne ed esterne (trattasi di piccolissime demolizioni) con spese di lieve entità.

Ove si ritenesse diversamente, per realizzare il percorso urbanistico a sanatoria dello stato di fatto, così sopra descritto, è necessario procedere alla presentazione di un titolo edilizio a sanatoria con



relativi costi valutati complessivamente - tra diritti di segreteria, sanzioni, accatastamento e oneri professionali - pari a circa € 2.000. Con la presentazione di tale titolo sarà anche possibile indicare la corretta destinazione d'uso ad abitazione, come da citato titolo, con relativa rettifica catastale, da A/10 ad A/2.

Di tale importo si tiene conto nella stima del bene.



LOTTO 10



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17 e n.30, interno 11, piano 1

DESCRIZIONE

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare.

Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa.

La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi.

Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile.

Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione ufficio - al momento utilizzato ad appartamento -, è situato precisamente in via Perano, all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.32, interno n.11 (piano primo).

L'immobile - monolocale - in esame si compone di:

- camera;
- bagno;
- ingresso;
- terrazzo.

Si sviluppa su un unico livello ed ha una superficie interna netta di mq 31,6 ed un ampio terrazzo esterno con una superficie netta di mq 12,5.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 15/10/2020 - vedi allegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo se dovuta.

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



TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

CONFINI

Il bene in esame, visionato in sede di sopralluogo e rilievo, confina con: il sub.33, il sub.31 e con il corridoio condominiale - sub.59 -, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	31,60 mq	39,70 mq	1,00	39,70 mq	2,70 m	1
Terrazzo	12,50 mq	12,50 mq	0,25	3,13 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				42,83 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				42,83 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/2011 al 05/04/2020	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 32, Zc. 6 Categoria A10 Cl.I, Cons. 2 Superficie catastale 39 mq Rendita € 1.466,74 Piano 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
	669	4807	32	6	A10	1	2	39 mq	1466,74 €	1	

Corrispondenza catastale

Il bene in esame risulta conforme alla planimetria catastale per superficie, volumetria e sagoma - vedi allegati -. Tuttavia sono presenti delle difformità, alcune di lieve entità che possono essere ricondotte a meri errori di rappresentazione grafica e, a parere dello scrivente, non necessiterebbero di aggiornamenti catastali.

Altre di maggior entità come di seguito:

- la realizzazione di una spalletta muraria interna e di una esterna a protezione di uno spazio tecnico per alloggiamento caldaia;

Per ulteriori specifiche vedi quanto illustrato nel paragrafo "Regolarità edilizia".

PATTI

L'immobile in esame è da ritenersi libero per la procedura.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, risulta in buone condizioni manutentive, per quanto visibilmente trascurato nella manutenzione ordinaria.

Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, nonché a livello di finiture, diversamente dagli infissi (con doppio vetro e telaio in legno) che presentano alcuni piccoli segni di danneggiamento.

Presenti impianti idrici ed elettrici di recente realizzazione.

PARTI COMUNI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, oltre alle parti comuni di tipo strutturale (murature, solai ecc.), è caratterizzato da diverse aree comuni, composte prevalentemente dai corridoi di distribuzione ai diversi piani e le relative terrazze, i corpi scala e gli ascensori, le aree di manovra al piano garage (S1) e l'area lastricata al piano terra.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, di recente costruzione e precedentemente generalizzato, risulta in buone condizioni di manutenzione. E' caratterizzato da una struttura in cemento armato, con tamponature in laterizio e si sviluppa su quattro livelli (tre fuori terra ed uno interrato), collegati da tre corpi scala e due ascensori.

Le unità hanno diverse destinazioni d'uso, di tipo prevalentemente: residenziale, commerciale, ufficio, cantine.

Il bene in esame, accessibile al piano primo, ha destinazione d'uso ufficio, ma attualmente è in stato di abbandono.

E' accessibile mediante un portoncino blindato e internamente risulta pavimentato con piastrelle di ceramica in tutti gli ambienti mentre le pareti, come i soffitti, risultano rifiniti ad intonaco tinteggiato, a meno del bagno che presenta una porzione di parete rivestita con piastrelle ceramiche.

E' dotato di impianto idrico ed impianto elettrico sottotraccia.

Gli infissi sono in legno doppio vetro e sono schermati da avvolgibili in pvc, ma in parte risultano danneggiati.

Il bene è dotato di un ampio terrazzo esposto sul versante est dell'edificio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero e privo di complementi di arredo all'interno.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1990		Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Atto di divisione	14/02/1990	25879	4902
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	14/03/1990		14800
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2005		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Camilla De Martino	28/07/2005	18592	7665
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Roma	06/03/2005		65609
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che con l'atto di Compravendita del 28/07/2005 il signor ██████ vende, cede e trasferisce alla ██████ che "accetta ed acquista il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde, e precisamente:

- terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925, confinante con proprietà ██████ via Fosso dell'Osa, salvo altri; distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669, particella 3747 (derivata dalla particella 44/a) di are 69 e centiare 25 (...)",

Il signor ██████ vende, cede e trasferisce alla ██████ che accetta ed acquista "il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde e precisamente:

- terreno della superficie catastale complessiva di metri quadrati 4750, confinante con proprietà ██████ via Fosso dell'Osa, via Perano, salvo altri; distinto nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669:

- particella 3752 (già particella 2610/a) di are 2 (due) e centiare 60 (sessanta), reddito dominicale euro 2,35m reddito agrario euro 1,01;

- particella 3755 (già particella 2610/d) di are 18 (diciotto) e centiare 40 (quaranta), reddito dominicale euro 16,65, reddito agrario euro 7,13;

- particella 3762 (già particella 2611/b), di are 26 (ventisei) e centiare 50 (...), reddito dominicale euro 23,98, reddito agrario euro 10,26".

Successivamente la ██████ edifica l'intero complesso a sua cura a mezzo di Permesso di costruire n.39 del 2008.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 10/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 14/08/2018

Reg. gen. 100194 - Reg. part. 70474

I beni di cui alla presente perizia sono caratterizzati da diversi sub, nel cui elenco delle ispezioni ipotecarie ovviamente, risultano esclusivamente iscrizioni e trascrizioni successive alla loro costituzione, come autonome unità immobiliari. Tuttavia debbono essere richiamati anche i gravami che erano afferenti alle particelle costituenti il terreno su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato di cui detti beni sono parte.



In particolare:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a Roma il 09/04/2009

Reg. gen. 46909 - Reg. part. 13230

Importo Totale € 8.200.000,00

Importo Capitale: € 4.100.000,00

A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

Trascritto a Roma il 06/05/2008

Reg. gen. 57108 - Reg. part. 31641

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 22/11/2007

Reg. gen. 205608 - Reg. part. 91979

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 31/03/2006

Reg. gen. 38253 - Reg. part. 21627

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]



Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3747; TERRENO Foglio 669 Particella 3752; TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla disamina dell'atto di Compravendita del 28/07/2005 con cui il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] una parte del terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925 e [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] la restante parte del terreno su cui sorgerà il fabbricato in esame, si evince che detto terreno era inserito nel "comprensorio n.15 soggetto a convenzione del Piano Particolareggiato Zona O, Nucleo 13, (...) che i signori [REDACTED] hanno richiesto al Comune di Roma con nota protocollo Dip. XIX numero 8505 del 4 Dicembre 2003 di realizzare sul suddetto terreno (...) l'intera cubatura prevista (...) che hanno ceduto al Comune di Roma tutte le aree, sia interne che esterne al comprensorio, a destinazione pubblica (...) che intendono ora cedere la residua area a destinazione fondiaria su cui verrà realizzata la progettata costruzione".

Sulla scorta di tali indicazioni, presso l'archivio progetti di Roma è stata reperita copia di:

- Permesso di costruire n.39 del 16/01/2008, rilasciato a [REDACTED] per la realizzazione di un edificio commerciale.

Ad oggi non risulterebbe rilasciato il Certificato di Agibilità relativo all'intero stabile, per sollecitare il quale è comunque necessario un incarico da parte dell'intero condominio.

Analizzando le visure storiche catastali di alcuni immobili facenti parte del complesso è stato verificato che il progetto grafico dell'intero complesso è stato ripresentato al Municipio Competente per successivi interventi soggetti a titolo edilizio. Lo scrivente ha proceduto alle relative richieste di accesso agli atti e dopo i tempi di rito ha ricevuto copie di:

- Denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, prot. 13499 del 29/01/2013, presentata da [REDACTED] per progetto con superficie lorda 2132,16 mq, per cambio di destinazione d'uso degli interni 10 e 13 del piano I. Gli elaborati grafici ripresentano piante, prospetti e sezioni dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte.

- Denuncia di inizio attività per Piano Casa, prot.140241 del 07/11/2013 presentata da [REDACTED] per cambio di destinazione d'uso degli interni 8 e 14. Gli elaborati grafici ripresentano gli elaborati planimetrici dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte, ivi compresi i posti auto.

Il progetto è stato comunque richiesto all'archivio progetti di Roma per completezza. Ove dalla disamina dello stesso risultassero delle criticità saranno fatte oggetto di successiva integrazione.

L'unità immobiliare qui esaminata e rilevata in sede di sopralluogo - vedi Rilevo dello stato di fatto redatto dallo scrivente - risulta conforme per volumetria, sagoma e superficie all'ultimo elaborato grafico allegato al titolo edilizio presentato alla P.A. di cui sopra.

Tuttavia sono presenti le seguenti difformità:



- la realizzazione di una spalletta muraria interna ed una esterna, a protezione di uno spazio tecnico per alloggiamento caldaia;

L'avente diritto potrebbe ripristinare le tramezzature interne ed esterne (trattasi di piccolissime demolizioni) con spese di lieve entità.

Ove si ritenesse diversamente, per realizzare il percorso urbanistico a sanatoria dello stato di fatto, così sopra descritto, è necessario procedere alla presentazione di un titolo edilizio a sanatoria con relativi costi valutati complessivamente - tra diritti di segreteria, sanzioni, accatastamento e oneri professionali - pari a circa € 2.000.

Di tale importo si tiene conto nella stima del bene.



LOTTO 11



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17 e n. 30, interno 12, piano 1

DESCRIZIONE

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare.

Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa.

La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi.

Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile.

Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione ufficio - al momento l'immobile è privo di qualsiasi arredo e tuttavia è predisposto un angolo cottura -, è situato precisamente in via Perano, all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.33, interno n.12 (piano primo).

L'immobile - monolocale - in esame si compone di:

- camera;
- bagno;
- ingresso;
- terrazzo.

Si sviluppa su un unico livello ed ha una superficie interna netta di mq 32 ed un ampio terrazzo esterno con una superficie netta di mq 11,5.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 03/02/2021 - vedi allegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo se dovuta.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 03/02/2021.

TITOLARITÀ

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



- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

CONFINI

Il bene in esame, visionato in sede di sopralluogo e rilievo, confina con: il sub.32, il corridoio condominiale - sub.59 -, distacco verso ascensore comune, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	32,00 mq	39,90 mq	1,00	39,90 mq	2,70 m	1
Terrazza	11,50 mq	11,50 mq	0,25	2,88 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				42,78 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				42,78 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/2011 al 05/04/2020	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 33, Zc. 6 Categoria A10 Cl.1, Cons. 2 Superficie catastale 40 mq Rendita € 1.466,74 Piano 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
	669	4807	33	6	A10	1	2	40 mq	1466,74 €	1	



Corrispondenza catastale

Il bene in esame risulta conforme alla planimetria catastale per superficie, volumetria e sagoma - vedi allegati -. Tuttavia sono presenti delle difformità, alcune di lieve entità che possono essere ricondotte a meri errori di rappresentazione grafica e, a parere dello scrivente, non necessiterebbero di aggiornamenti catastali.

Altre di maggior entità come di seguito:

- la realizzazione di due spallette murarie interne: una a delimitazione dell'angolo cottura e l'altra a delimitazione del disimpegno, e di un'ulteriore spalletta esterna a protezione di uno spazio tecnico per alloggiamento caldaia;

- la portafinestra a bandiera che conduce al terrazzo risulta specchiata simmetricamente rispetto alla pianta catastale - frutto probabilmente di un mero errore grafico - e la finestra presente sulla parete esposta a NORD-EST è stata rappresentata nella planimetria catastale di dimensioni maggiori rispetto alla realtà.

Per ulteriori specifiche vedi quanto illustrato nel paragrafo "Regolarità edilizia".

PATTI

L'immobile in esame risulta occupato da terzi senza titolo.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, risulta in buone condizioni manutentive, per quanto visibilmente trascurato nella manutenzione ordinaria.

Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, nonché a livello di finiture, come gli infissi (con doppio vetro e telaio in legno) che non presentano evidenti segni di danneggiamento.

Presenti impianti idrici ed elettrici di recente realizzazione.

PARTI COMUNI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, oltre alle parti comuni di tipo strutturale (murature, solai ecc.), è caratterizzato da diverse aree comuni, composte prevalentemente dai corridoi di distribuzione ai diversi piani e le relative terrazze, i corpi scala e gli ascensori, le aree di manovra al piano garage (S1) e l'area lastricata al piano terra.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, di recente costruzione e precedentemente generalizzato, risulta in buone condizioni di manutenzione. E' caratterizzato da una struttura in cemento armato, con tamponature in laterizio e si sviluppa su quattro livelli (tre fuori terra ed uno interrato), collegati da tre corpi scala e due ascensori.



Le unità hanno diverse destinazioni d'uso, di tipo prevalentemente: residenziale, commerciale, ufficio, cantine.

Il bene in esame, accessibile al piano primo, ha destinazione d'uso ufficio.

E' accessibile mediante un portoncino blindato e internamente risulta pavimentato con piastrelle di ceramica in tutti gli ambienti, mentre le pareti, come i soffitti, risultano rifiniti ad intonaco tinteggiato, a meno del bagno e dell'angolo cottura che presentano una porzione di parete rivestita con piastrelle ceramiche.

E' dotato di impianto idrico ed elettrico sottotraccia e di impianto di riscaldamento non ancora collegato al generatore.

Gli infissi sono in legno doppio vetro e sono schermati da avvolgibili in pvc.

Il bene è dotato di un ampio terrazzo esposto sul versante est dell'edificio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1990		Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Atto di divisione	14/02/1990	25879	4902
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	14/03/1990		14800
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2005		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Camilla De Martino	28/07/2005	18592	7665
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	06/03/2005		65609
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Si precisa che con l'atto di Compravendita del 28/07/2005 il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED], che "accetta ed acquista il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde, e precisamente:

- terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925, confinante con proprietà [REDACTED] [REDACTED], via Fosso dell'Osa, salvo altri; distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669, particella 3747 (derivata dalla particella 44/a) di are 69 e centiare 25 (...).

Il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] che accetta ed acquista "il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde e precisamente:

- terreno della superficie catastale complessiva di metri quadrati 4750, confinante con proprietà [REDACTED] via Fosso dell'Osa, via Perano, salvo altri; distinto nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669:

- particella 3752 (già particella 2610/a) di are 2 (due) e centiare 60 (sessanta), reddito dominicale euro 2,35m reddito agrario euro 1,01;

- particella 3755 (già particella 2610/d) di are 18 (diciotto) e centiare 40 (quaranta), reddito dominicale euro 16,65, reddito agrario euro 7,13;

- particella 3762 (già particella 2611/b), di are 26 (ventisei) e centiare 50 (...), reddito dominicale euro 23,98, reddito agrario euro 10,26".

Successivamente la [REDACTED] edifica l'intero complesso a sua cura a mezzo di Permesso di costruire n.39 del 2008.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 15/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Roma il 19/04/2016
Reg. gen. 42284 - Reg. part. 6902
Importo: € 245.057,78

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 14/08/2018
Reg. gen. 100194 - Reg. part. 70474



I beni di cui alla presente perizia sono caratterizzati da diversi sub, nel cui elenco delle ispezioni ipotecarie ovviamente, risultano esclusivamente iscrizioni e trascrizioni successive alla loro costituzione, come autonome unità immobiliari. Tuttavia debbono essere richiamati anche i gravami che erano afferenti alle particelle costituenti il terreno su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato di cui detti beni sono parte.

In particolare:

IPOTECA DELLA RISCOSSIONE

Iscritto a Roma il 19/04/2016

Reg. gen. 42284 - Reg. part.6902

A favore di Equitalia Sud s.p.a.

Contro [REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a Roma il 09/04/2009

Reg. gen. 46909 - Reg. part. 13230

Importo Totale € 8.200.000,00

Importo Capitale: € 4.100.000,00

A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

Trascritto a Roma il 06/05/2008

Reg. gen. 57108 - Reg. part. 31641

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 22/11/2007

Reg. gen. 205608 - Reg. part. 91979



A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 31/03/2006

Reg. gen. 38253 - Reg. part.21627

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3747; TERRENO Foglio 669 Particella 3752; TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla disamina dell'atto di Compravendita del 28/07/2005 con cui il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] una parte del terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925 e [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] la restante parte del terreno su cui sorgerà il fabbricato in esame, si evince che detto terreno era inserito nel "comprensorio n.15 soggetto a convenzione del Piano Particolareggiato Zona O, Nucleo 18, (...) che i signori [REDACTED] hanno richiesto al Comune di Roma con nota protocollo Dip. XIX numero 8505 del 4 Dicembre 2003 di realizzare sul suddetto terreno (...) l'intera cubatura prevista (...) che hanno ceduto al Comune di Roma tutte le aree, sia interne che esterne al comprensorio, a destinazione pubblica (...) che intendono ora cedere la residua area a destinazione fondiaria su cui verrà realizzata la progettata costruzione".

Sulla scorta di tali indicazioni, presso l'archivio progetti di Roma è stata reperita copia di:

- Permesso di costruire n.39 del 16/01/2008, rilasciato a [REDACTED] per la realizzazione di un edificio commerciale.

Ad oggi non risulterebbe rilasciato il Certificato di Agibilità relativo all'intero stabile, per sollecitare il quale è comunque necessario un incarico da parte dell'intero condominio.

Analizzando le visure storiche catastali di alcuni immobili facenti parte del complesso è stato verificato che il progetto grafico dell'intero complesso è stato ripresentato al Municipio Competente per successivi interventi soggetti a titolo edilizio. Lo scrivente ha proceduto alle relative richieste di accesso agli atti e dopo i tempi di rito ha ricevuto copie di:

- Denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, prot. 13499 del 29/01/2013, presentata da [REDACTED] per progetto con superficie lorda 2132,16 mq, per cambio di destinazione d'uso degli interni 10 e 13 del piano I. Gli elaborati grafici ripresentano piante, prospetti e sezioni dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte.



- Denuncia di inizio attività per Piano Casa, prot.140241 del 07/11/2013 presentata da [REDACTED] per cambio di destinazione d'uso degli interni 8 e 14. Gli elaborati grafici ripresentano gli elaborati planimetrici dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte, ivi compresi i posti auto.

E' stato inoltre richiesto il progetto originario all'archivio progetti di Roma mediante il portale telematico SISTER che, dopo i tempi di rito, ha rilasciato copia dello stesso.

L'unità immobiliare qui esaminata e rilevata in sede di sopralluogo - vedi Rilievo dello stato di fatto redatto dallo scrivente - risulta conforme per volumetria e superficie all'ultimo elaborato grafico allegato al titolo edilizio presentato alla P.A. di cui sopra, nonché al progetto originario.

Tuttavia sono presenti le seguenti difformità:

- la realizzazione di due spallette murarie interne ed una esterna.

Inoltre la DIA presentata nel 2013 - quale titolo edilizio legittimante - non riporta erroneamente la finestra esposta verso nord, che invece è rappresentata sia nel progetto originario che nell'accatastamento dell'immobile in esame (seppur in quest'ultimo di dimensioni errate). La corretta consistenza nel progetto originario garantisce la possibilità di rettificare la finestra esclusivamente da un punto di vista grafico.

L'avente diritto potrebbe ripristinare le tramezzature interne ed esterne (trattasi di piccolissime demolizioni) con spese di lieve entità.

Ove si ritenesse diversamente, per realizzare il percorso urbanistico a sanatoria dello stato di fatto, così sopra descritto, è necessario procedere alla presentazione di un titolo edilizio a sanatoria con relativi costi valutati complessivamente - tra diritti di segreteria, sanzioni, accatastamento e oneri professionali - pari a circa € 2.000.

Di tale importo si tiene conto nella stima del bene.



LOTTO 12



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17 e n.30, interno 13, piano 1

DESCRIZIONE

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare.

Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa.

La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi.

Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile.

Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione appartamento, è situato precisamente in via Perano, all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.34, interno n.13 (piano primo).

L'immobile - monolocale - in esame si compone di:

- camera;
- bagno;
- ingresso;
- terrazzo,

ed ha una superficie interna netta di mq 31,8 ed un ampio terrazzo esterno con una superficie netta di mq 9,7.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 – vedi allegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo se dovuta.

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



TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

CONFINI

Il bene in esame, visionato in sede di sopralluogo e rilievo, confina con: il sub.27, il sub.28, il sub.35 e con l'area di pertinenza condominiale - sub.60 -, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	31,80 mq	37,80 mq	1,00	37,80 mq	2,70 m	1
Terrazza	9,75 mq	9,75 mq	0,25	2,44 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				40,24 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				40,24 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/2011 al 05/04/2020	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 34, Zc. 6 Categoria A10 Cl.1, Cons. 2 Superficie catastale 41 mq Rendita € 1.466,74 Piano 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
	669	4807	34	6	A10	1	2	41 mq	1466,74 €	1	

Corrispondenza catastale

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

Il bene in esame risulta conforme alla planimetria catastale per superficie, volumetria e sagoma - vedi allegati -. Tuttavia risulta ancora accatastato come A/10 (ufficio), anziché A/2 (abitazione), come sarebbe stato corretto a seguito della presentazione del titolo edilizio DIA del 2013. Sono inoltre presenti delle difformità, alcune di lieve entità che possono essere ricondotte a meri errori di rappresentazione grafica e, a parere dello scrivente, non necessiterebbero di aggiornamenti catastali.

Unica difformità di rilievo è la realizzazione di una spalletta muraria interna a protezione dell'attuale angolo cottura.

Per ulteriori specifiche vedi quanto illustrato nel paragrafo "Regolarità edilizia".

PATTI

Il bene deve intendersi libero per la procedura.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, risulta in buone condizioni manutentive.

Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, nonché a livello di finiture e di infissi, che risultano di tipologia con doppio vetro e telaio in legno.

L'immobile è attualmente utilizzato come ufficio ed è dotato di impianto elettrico sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è predisposto ma al momento è privo di allaccio alla caldaia. E' inoltre assente l'approvvigionamento di acqua calda sanitaria.

PARTI COMUNI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, oltre alle parti comuni di tipo strutturale (murature, solai ecc.), è caratterizzato da diverse aree comuni, composte prevalentemente dai corridoi di distribuzione ai diversi piani e le relative terrazze, i corpi scala e gli ascensori, le aree di manovra al piano garage (S1) e l'area lastricata al piano terra.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, di recente costruzione e precedentemente generalizzato, risulta in buone condizioni di manutenzione. E' caratterizzato da una struttura in cemento armato, con tamponature in laterizio e si sviluppa su quattro livelli (tre fuori terra ed uno interrato), collegati da tre corpi scala e due ascensori.

Le unità hanno diverse destinazioni d'uso, di tipo prevalentemente: residenziale, commerciale, ufficio, cantine.

Il bene in esame, accessibile al piano primo, ha destinazione d'uso appartamento.

E' accessibile mediante un portoncino blindato e internamente risulta pavimentato con piastrelle di ceramica in tutti gli ambienti mentre le pareti, come i soffitti, risultano rifiniti ad intonaco tinteggiato, a meno del bagno che presenta una porzione di parete rivestita con piastrelle ceramiche.

E' dotato di impianto idrico ed impianto elettrico sottotraccia, ma privo di boiler elettrico e di caldaia. Pertanto non è dotato di riscaldamento e di acqua calda sanitaria.

Gli infissi sono in legno doppio vetro e sono schermati da avvolgibili in pvc.

Il bene è dotato inoltre di un ampio terrazzo esposto sul versante est dell'edificio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

Il bene deve intendersi libero per la procedura.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1990	[REDACTED]	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Taddei	14/02/1990	25879	4902
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	14/03/1990		14800
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 28/07/2005	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertoria N°	Raccolta N°
		Camilla De Martino	28/07/2005	18592	7665
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	06/03/2005		65509

Si precisa che con l'atto di Compravendita del 28/07/2005 il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] che "accetta ed acquista il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde, e precisamente:

- terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925, confinante con proprietà [REDACTED], via Fosso dell'Osa, salvo altri; distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669, particella 3747 (derivata dalla particella 44/a) di are 69 e centiare 25 (...)"

Il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] che accetta ed acquista "il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde e precisamente:

- terreno della superficie catastale complessiva di metri quadrati 4750, confinante con proprietà [REDACTED], via Fosso dell'Osa, via Perano, salvo altri; distinto nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669:

- particella 3752 (già particella 2610/a) di are 2 (due) e centiare 60 (sessanta), reddito dominicale euro 2,35m reddito agrario euro 1,01;

- particella 3755 (già particella 2610/d) di are 18 (diciotto) e centiare 40 (quaranta), reddito dominicale euro 16,65, reddito agrario euro 7,13;



- particella 3762 (già particella 2611/b), di are 26 (ventisei) e centiare 50 (...), reddito dominicale euro 23,98, reddito agrario euro 10,26".

Successivamente la [REDACTED] edifica l'intero complesso a sua cura a mezzo di Permesso di costruire n.39 del 2008.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 10/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 19/04/2016
Reg. gen. 42284 - Reg. part. 6902
Importo: € 245.057,78

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 14/08/2018
Reg. gen. 100194 - Reg. part. 70474

I beni di cui alla presente perizia sono caratterizzati da diversi sub, nel cui elenco delle ispezioni ipotecarie ovviamente, risultano esclusivamente iscrizioni e trascrizioni successive alla loro costituzione, come autonome unità immobiliari. Tuttavia debbono essere richiamati anche i gravami che erano afferenti alle particelle costituenti il terreno su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato di cui detti beni sono parte.

In particolare:

IPOTECA DELLA RISCOSSIONE

Iscritto a Roma il 19/04/2016

Reg. gen. 42284 - Reg. part. 6902

A favore di Equitalia Sud s.p.a.

Contro [REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a Roma il 09/04/2009

Reg. gen. 46909 - Reg. part. 13230



Importo Totale € 8.200.000,00

Importo Capitale: € 4.100.000,00

A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

Trascritto a Roma il 06/05/2008

Reg. gen. 57108 - Reg. part. 31641

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 22/11/2007

Reg. gen. 205608 - Reg. part. 91979

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 31/03/2006

Reg. gen. 38253 - Reg. part. 21627

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3747; TERRENO Foglio 669 Particella 3752; TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.



REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla disamina dell'atto di Compravendita del 28/07/2005 con cui il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] una parte del terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925 e [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] la restante parte del terreno su cui sorgerà il fabbricato in esame, si evince che detto terreno era inserito nel "comprensorio n.15 soggetto a convenzione del Piano Particolareggiato Zona O, Nucleo 18, (...) che i signori [REDACTED] hanno richiesto al Comune di Roma con nota protocollo Dip. XIX numero 8505 del 4 Dicembre 2003 di realizzare sul suddetto terreno (...) l'intera cubatura prevista (...) che hanno ceduto al Comune di Roma tutte le aree, sia interne che esterne al comprensorio, a destinazione pubblica (...) che intendono ora cedere la residua area a destinazione fondiaria su cui verrà realizzata la progettata costruzione".

Sulla scorta di tali indicazioni, presso l'archivio progetti di Roma è stata reperita copia di:

- Permesso di costruire n.39 del 16/01/2008, rilasciato a [REDACTED] per la realizzazione di un edificio commerciale.

Ad oggi non risulterebbe rilasciato il Certificato di Agibilità relativo all'intero stabile, per sollecitare il quale è comunque necessario un incarico da parte dell'intero condominio.

Analizzando le visure storiche catastali di alcuni immobili facenti parte del complesso - tra cui il bene in esame - è stato verificato che il progetto grafico dell'intero complesso è stato ripresentato al Municipio Competente per successivi interventi soggetti a titolo edilizio. Lo scrivente ha proceduto alle relative richieste di accesso agli atti e dopo i tempi di rito ha ricevuto copie di:

- Denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, prot. 13499 del 29/01/2013, presentata da [REDACTED] per progetto con superficie lorda 2132,16 mq, per cambio di destinazione d'uso degli interni 10 e 13 del piano I, di cui uno degli immobili interessati è l'unità immobiliare in esame.

- Denuncia di inizio attività per Piano Casa, prot.140241 del 07/11/2013 presentata da [REDACTED] per cambio di destinazione d'uso degli interni 8 e 14. Gli elaborati grafici ripresentano gli elaborati planimetrici dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte, ivi compresi i posti auto.

Il progetto è stato comunque richiesto all'archivio progetti di Roma che, dopo i tempi di rito ha rilasciato copia dello stesso.

L'unità immobiliare qui esaminata e rilevata in sede di sopralluogo - vedi Rilievo dello stato di fatto redatto dallo scrivente - risulta conforme per volumetria, sagoma e superficie agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi presentati alla P.A. di cui sopra.

Tuttavia è presente una difformità, che riguarda la realizzazione di una spalletta muraria interna.

L'avente diritto potrebbe ripristinare tale tramezzatura interna (trattasi di piccolissima demolizione) con spese di lieve entità.

Ove si ritenesse diversamente, per realizzare il percorso urbanistico a sanatoria dello stato di fatto, così sopra descritto, è necessario procedere alla presentazione di un titolo edilizio a sanatoria con relativi costi valutati complessivamente - tra diritti di segreteria, sanzioni, accatastamento e oneri professionali - pari a circa € 2.000. Con la presentazione di tale titolo sarà anche possibile indicare la corretta destinazione d'uso ad abitazione, come da citato titolo, con relativa rettifica catastale, da A/10 ad A/2.

Di tale importo si tiene conto nella stima del bene.





LOTTO 13



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17 e n.30, interno 15, piano 1

DESCRIZIONE

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare.

Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa.

La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi.

Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile.

Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione ufficio, è situato precisamente in via Perano, all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.36, interno n.15 (piano primo).

L'immobile in esame si compone di:

- camera/ufficio 1;
- bagno;
- disimpegno;
- camera/ufficio 2;
- terrazzo

ed ha una superficie interna netta di mq 53,7 ed un ampio terrazzo esterno con una superficie netta di mq 15,8.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 20/07/2020 - vedi allegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo se dovuta.

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

TITOLARITÀ

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



- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

CONFINI

Il bene in esame, visionato in sede di sopralluogo e rilievo, confina con: il sub.37, con l'area di pertinenza condominiale - sub.60 - e con distacco verso via Perano, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	53,70 mq	63,90 mq	1,00	63,90 mq	2,70 m	1
Terrazza	15,80 mq	15,80 mq	0,25	3,95 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				67,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				67,85 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/2011 al 05/04/2020	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 36, Zc. 6 Categoria A10 Cl.1, Cons. 3 Superficie catastale 68 mq Rendita € 2.200,11 Piano 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
	669	4807	36	6	A10	1	3	68 mq	2200,11 €	1	



Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo e del rilievo metrico e fotografico effettuato dallo scrivente, sono state identificate alcune difformità all'interno dell'unità immobiliare in esame. Le stesse riguardano:

- la realizzazione di tramezzi, per modificare il bagno ed ampliare il disimpegno.

All'interno del disimpegno sono inoltre presenti alcuni traccanti murari non rappresentati nella planimetria catastale.

Tali difformità non comportano alcuna variazione di volume o superficie lorda del bene in esame.

Si tratta di lievi difformità all'interno di vani di servizio di un immobile a destinazione d'uso ufficio che, peraltro, non hanno causato variazioni dei rapporti aeroilluminanti degli ambienti oggetto di variazione, essendo gli stessi privi di finestre.

Pertanto lo scrivente CTU non ha ritenuto dover procedere ad un nuovo accatastamento, stante che lo stesso dovrà essere effettuato dall'avente diritto in seguito al percorso urbanistico a sanatoria autorizzativo delle opere interne, così come modificate e sopra descritte.

Per ulteriori specifiche vedi il paragrafo relativo alla "Regolarità edilizia".

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, risulta in buone condizioni manutentive.

Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, nonché a livello di finiture e di infissi, che risultano di tipologia con doppio vetro e telaio in legno.

L'immobile è attualmente utilizzato come ufficio ed è dotato di impianto elettrico sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è predisposto ma al momento è privo di allaccio alla caldaia. E' inoltre assente l'approvvigionamento di acqua calda sanitaria.

PARTI COMUNI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, oltre alle parti comuni di tipo strutturale (murature, solai ecc.), è caratterizzato da diverse aree comuni, composte prevalentemente dai corridoi di distribuzione ai diversi piani e le relative terrazze, i corpi scala e gli ascensori, le aree di manovra al piano garage (S1) e l'area lastricata al piano terra.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, di recente costruzione e precedentemente generalizzato, risulta in buone condizioni di manutenzione. E' caratterizzato da una struttura in cemento armato, con tamponature in laterizio e si sviluppa su quattro livelli (tre fuori terra ed uno interrato), collegati da tre corpi scala e due ascensori.



Le unità hanno diverse destinazioni d'uso, di tipo prevalentemente: residenziale, commerciale, ufficio, cantine.

Il bene in esame, accessibile al piano primo, ha destinazione d'uso ufficio.

E' accessibile mediante un portoncino blindato e internamente risulta pavimentato con piastrelle di ceramica in tutti gli ambienti mentre le pareti, come i soffitti, risultano rifiniti ad intonaco tinteggiato, a meno del bagno che presenta una porzione di parete rivestita con piastrelle ceramiche.

E' dotato di impianto idrico ed impianto elettrico sottotraccia, ma privo di boiler elettrico e di caldaia. Pertanto non è dotato di riscaldamento e di acqua calda sanitaria.

Gli infissi sono in legno doppio vetro e sono schermati da avvolgibili in pvc.

Il bene è dotato inoltre di un ampio terrazzo esposto sul versante est dell'edificio.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1990		Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/02/1990	25879	4902
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	14/03/1990		14800
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2005		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Camilla De Martino	28/07/2005	18592	7665
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	06/03/2005		65609
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Si precisa che con l'atto di Compravendita del 28/07/2005 il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] che "accetta ed acquista il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde, e precisamente:

- terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925, confinante con proprietà [REDACTED] [REDACTED] via Fosso dell'Osa, salvo altri; distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669, particella 3747 (derivata dalla particella 44/a) di are 69 e centiare 25 (...).

Il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] che accetta ed acquista "il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde e precisamente:

- terreno della superficie catastale complessiva di metri quadrati 4750, confinante con proprietà [REDACTED] [REDACTED] via Fosso dell'Osa, via Perano, salvo altri; distinto nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669;

- particella 3752 (già particella 2610/a) di are 2 (due) e centiare 60 (sessanta), reddito dominicale euro 2,35m reddito agrario euro 1,01;

- particella 3755 (già particella 2610/d) di are 18 (diciotto) e centiare 40 (quaranta), reddito dominicale euro 16,65, reddito agrario euro 7,13;

- particella 3762 (già particella 2611/b), di are 26 (ventisei) e centiare 50 (...), reddito dominicale euro 23,98, reddito agrario euro 10,26".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 14/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 19/04/2016
Reg. gen. 42284 - Reg. part. 6902
Importo: € 245.057,78

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 14/08/2018
Reg. gen. 100194 - Reg. part. 70474

I beni di cui alla presente perizia sono caratterizzati da diversi sub, nel cui elenco delle ispezioni ipotecarie ovviamente, risultano esclusivamente iscrizioni e trascrizioni successive alla loro costituzione, come autonome unità immobiliari. Tuttavia debbono essere richiamati anche i gravami che erano afferenti alle particelle costituenti il terreno su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato di cui detti beni sono parte.



In particolare:

IPOTECA DELLA RISCOSSIONE

Iscritto a Roma il 19/04/2016

Reg. gen. 42284 - Reg. part.6902

A favore di Equitalia Sud s.p.a.

Contro [REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a Roma il 09/04/2009

Reg. gen. 46909 - Reg. part. 13230

Importo Totale € 8.200.000,00

Importo Capitale: € 4.100.000,00

A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

Trascritto a Roma il 06/05/2008

Reg. gen. 57108 - Reg. part. 31641

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 22/11/2007

Reg. gen. 205608 - Reg. part. 91979

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.



Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 31/03/2006

Reg. gen. 38253 - Reg. part.21627

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3747; TERRENO Foglio 669 Particella 3752; TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla disamina dell'atto di Compravendita del 28/07/2005 con cui il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] una parte del terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925 e [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] la restante parte del terreno su cui sorgerà il fabbricato in esame, si evince che detto terreno era inserito nel "comprensorio n.15 soggetto a convenzione del Piano Particolareggiato Zona O, Nucleo 18, (...) che i signori [REDACTED] hanno richiesto al Comune di Roma con nota protocollo Dip. XIX numero 8505 del 4 Dicembre 2003 di realizzare sul suddetto terreno (...) l'intera cubatura prevista (...) che hanno ceduto al Comune di Roma tutte le aree, sia interne che esterne al comprensorio, a destinazione pubblica (...) che intendono ora cedere la residua area a destinazione fondiaria su cui verrà realizzata la progettata costruzione".

Sulla scorta di tali indicazioni, presso l'archivio progetti di Roma è stata reperita copia di:

- Permesso di costruire n.39 del 16/01/2008, rilasciato a [REDACTED] per la realizzazione di un edificio commerciale.

Ad oggi non risulterebbe rilasciato il Certificato di Agibilità relativo all'intero stabile, per sollecitare il quale è comunque necessario un incarico da parte dell'intero condominio.

Analizzando le visure storiche catastali di alcuni immobili facenti parte del complesso è stato verificato che il progetto grafico dell'intero complesso è stato ripresentato al Municipio Competente per successivi interventi soggetti a titolo edilizio. Lo scrivente ha proceduto alle relative richieste di accesso agli atti e dopo i tempi di rito ha ricevuto copie di:

- Denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, prot. 13499 del 29/01/2013, presentata da [REDACTED] per progetto con superficie lorda 2132,16 mq, per cambio di destinazione d'uso degli interni 10 e 13 del piano I. Gli elaborati grafici ripresentano piante, prospetti e sezioni dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte.

- Denuncia di inizio attività per Piano Casa, prot.140241 del 07/11/2013 presentata da [REDACTED] per cambio di destinazione d'uso degli interni 8 e 14. Gli elaborati grafici ripresentano gli elaborati planimetrici dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte, ivi compresi i posti auto.

Il progetto è stato comunque richiesto all'archivio progetti di Roma che, dopo i tempi di rito ha rilasciato copia dello stesso.



L'unità immobiliare qui esaminata e rilevata in sede di sopralluogo - vedi Rilievo dello stato di fatto redatto dallo scrivente - risulta conforme per volumetria, sagoma e superficie agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi presentati alla P.A. di cui sopra.

Tuttavia sono presenti le seguenti difformità:

- la realizzazione di tramezzi, per modificare il bagno ed ampliare il disimpegno;
- una differente rappresentazione della finestra nel vano "ufficio" che, in sede di sopralluogo è stata rilevata di dimensioni inferiori rispetto a quanto legittimato.

L'avente diritto potrebbe ottenere lo stato legittimo intraprendendo il percorso urbanistico a sanatoria dello stato di fatto, procedendo alla presentazione di un titolo edilizio a sanatoria - SCIA - con relativi costi valutati complessivamente - tra diritti di segreteria, sanzioni, accatastamento e oneri professionali - pari a circa € 3.000.

Di tale importo si tiene conto nella stima del bene.



LOTTO 14



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17 e n.30, interno 17, piano 1

DESCRIZIONE

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare.

Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa.

La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi.

Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile.

Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione ufficio, è situato precisamente in via Perano, all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.38, interno n.17 (piano primo).

L'immobile in esame si compone di:

- ufficio 1;
- bagno;
- disimpegno;
- ufficio 2;
- ballatoio;

ed ha una superficie interna netta di mq 53,7 ed un balcone con una superficie netta di mq 9,3.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto, a seguito del sopralluogo effettuato in data 11/08/2020 - vedi allegato.

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo se dovuta.

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



TITOLARITÀ

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

- 

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

- 

CONFINI

Il bene in esame, visionato in sede di sopralluogo e rilievo, confina con: il sub.37, con l'area di pertinenza condominiale - sub.60 -, con distacco verso Largo Scapoli e con distacco verso via Perano, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	53,70 mq	63,90 mq	1,00	63,90 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	9,30 mq	9,30 mq	0,25	2,33 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				66,23 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				66,23 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/2011 al 05/04/2020		Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 38, Zc. 6 Categoria A10 Cl1, Cons. 3 Superficie catastale 44 mq Rendita € 2.200,11 Piano 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
	669	4807	38	6	A10	1	3	44 mq	2200,11 €	1	

Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo e del rilievo metrico e fotografico effettuato dallo scrivente, sono state identificate alcune difformità all'interno dell'unità immobiliare in esame di cui, alcune sono riconducibili ad un mero errore di rappresentazione grafica e non necessitano di interventi di regolarizzazione, mentre altre, di maggior entità riguardano:

- la realizzazione di spallette murarie interne;

Lo scrivente CTU non ha ritenuto dover procedere ad un nuovo accatastamento, stante che lo stesso dovrà essere effettuato dall'avente diritto in seguito al percorso urbanistico a sanatoria autorizzativo delle opere interne, così come modificate e sopra descritte.

Per ulteriori specifiche vedi il paragrafo relativo alla "Regolarità edilizia".

Si evidenzia inoltre l'assenza di una delimitazione/cancello di accesso al balcone di pertinenza del bene, così come appare tanto nel progetto, quanto nella planimetria catastale stessa, che potrà essere fornito e montato dall'avente titolo.

PATTI

Il bene è oggetto di un contratto di locazione non opponibile alla procedura.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, risulta in buone condizioni manutentive.

Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, nonché a livello di finiture e di infissi, che risultano di tipologia con doppio vetro e telaio in legno.

L'immobile è attualmente utilizzato come ufficio ed è dotato di impianto elettrico sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è predisposto ma al momento è privo di allaccio alla caldaia. E' inoltre assente l'approvvigionamento di acqua calda sanitaria.

PARTI COMUNI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, oltre alle parti comuni di tipo strutturale (murature, solai ecc.), è caratterizzato da diverse aree comuni, composte prevalentemente dai corridoi di distribuzione ai diversi piani e le relative terrazze, i corpi scala e gli ascensori, le aree di manovra al piano garage (S1) e l'area lastricata al piano terra.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, di recente costruzione e precedentemente generalizzato, risulta in buone condizioni di manutenzione. E' caratterizzato da una struttura in cemento armato, con tamponature in laterizio e si sviluppa su quattro livelli (tre fuori terra ed uno interrato), collegati da tre corpi scala e due ascensori.

Le unità hanno diverse destinazioni d'uso, di tipo prevalentemente: residenziale, commerciale, ufficio, cantine.

Il bene in esame, accessibile al piano primo, ha destinazione d'uso ufficio.

E' accessibile mediante un portoncino blindato e internamente risulta pavimentato con piastrelle di ceramica in tutti gli ambienti mentre le pareti, come i soffitti, risultano rifiniti ad intonaco tinteggiato, a meno del bagno che presenta una porzione di parete rivestita con piastrelle ceramiche.

E' dotato di impianto idrico ed impianto elettrico sottotraccia, ma privo di boiler elettrico e di caldaia. Pertanto non è dotato di riscaldamento e di acqua calda sanitaria.

Gli infissi sono in legno doppio vetro e sono schermati da avvolgibili in pvc.

Il bene è dotato di una porzione di balcone direttamente collegato al ballatoio condominiale che, catastalmente e progettualmente, risulta separato dalla parte comune mediante un cancello, ma nella realtà è privo di tale elemento divisorio che andrà fornito e montato dall'avente titolo. E' inoltre dotato di un ampio terrazzo esposto sul versante ovest dell'edificio.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1990	[REDACTED]	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Taddei	14/02/1990	25879	4902
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	14/03/1990		14800
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2005	[REDACTED]	Compravendita			



	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Gamilla De Martino	28/07/2005	18592	7665
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma	06/03/2005		65609
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che con l'atto di Compravendita del 28/07/2005 il signor ██████ vende, cede e trasferisce alla ██████, che "accetta ed acquista il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde, e precisamente:

- terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925, confinante con proprietà ██████, via Fosso dell'Osa, salvo altri; distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669, particella 3747 (derivata dalla particella 44/a) di are 69 e centiare 25 (...)"

Il signor ██████ vende, cede e trasferisce alla ██████ che accetta ed acquista "il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde e precisamente:

- terreno della superficie catastale complessiva di metri quadrati 4750, confinante con proprietà ██████ via Fosso dell'Osa, via Perano, salvo altri; distinto nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669:

- particella 3752 (già particella 2610/a) di are 2 (due) e centiare 60 (sessanta), reddito dominicale euro 2,35m reddito agrario euro 1,01;

- particella 3755 (già particella 2610/d) di are 18 (diciotto) e centiare 40 (quaranta), reddito dominicale euro 16,65, reddito agrario euro 7,13;

particella 3762 (già particella 2611/b), di are 26 (ventisei) e centiare 50 (...), reddito dominicale euro 23,98, reddito agrario euro 10,26".

Successivamente la ██████ edifica l'intero complesso a sua cura a mezzo di Permesso di costruire n.39 del 2008.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 15/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Roma il 19/04/2016



Reg. gen. 42284 - Reg. part. 6902
Importo: € 245.057,78

Trascrizioni

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 14/08/2018
Reg. gen. 100194 - Reg. part. 70474

I beni di cui alla presente perizia sono caratterizzati da diversi sub, nel cui elenco delle ispezioni ipotecarie ovviamente, risultano esclusivamente iscrizioni e trascrizioni successive alla loro costituzione, come autonome unità immobiliari. Tuttavia debbono essere richiamati anche i gravami che erano afferenti alle particelle costituenti il terreno su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato di cui detti beni sono parte.

In particolare:

IPOTECA DELLA RISCOSSIONE

Iscritto a Roma il 19/04/2016

Reg. gen. 42284 - Reg. part. 6902

A favore di Equitalia Sud s.p.a.

Contro [REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a Roma il 09/04/2009

Reg. gen. 46909 - Reg. part. 13230

Importo Totale € 8.200.000,00

Importo Capitale: € 4.100.000,00

A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

Trascritto a Roma il 06/05/2008

Reg. gen. 57108 - Reg. part. 31641

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]



Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 22/11/2007

Reg. gen. 205608 - Reg. part. 91979

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 31/03/2006

Reg. gen. 38253 - Reg. part.21627

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3747; TERRENO Foglio 669 Particella 3752; TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla disamina dell'atto di Compravendita del 28/07/2005 con cui il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] una parte del terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925 e [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] la restante parte del terreno su cui sorgerà il fabbricato in esame, si evince che detto terreno era inserito nel "comprensorio n.15 soggetto a convenzione del Piano Particolareggiato Zona O, Nucleo 18, (...) che i signori [REDACTED] hanno richiesto al Comune di Roma con nota protocollo Dip. XIX numero 8505 del 4 Dicembre 2003 di realizzare sul suddetto terreno (...) l'intera cubatura prevista (...) che hanno ceduto al Comune di Roma tutte le aree, sia interne che esterne al comprensorio, a destinazione pubblica (...) che intendono ora cedere la residua area a destinazione fondiaria su cui verrà realizzata la progettata costruzione".

Sulla scorta di tali indicazioni, presso l'archivio progetti di Roma è stata reperita copia di:

- Permesso di costruire n.39 del 16/01/2008, rilasciato a [REDACTED] per la realizzazione di un edificio commerciale.

Ad oggi non risulterebbe rilasciato il Certificato di Agibilità relativo all'intero stabile, per sollecitare il quale è comunque necessario un incarico da parte dell'intero condominio.



Analizzando le visure storiche catastali di alcuni immobili facenti parte del complesso è stato verificato che il progetto grafico dell'intero complesso è stato ripresentato al Municipio Competente per successivi interventi soggetti a titolo edilizio. Lo scrivente ha proceduto alle relative richieste di accesso agli atti e dopo i tempi di rito ha ricevuto copie di:

- Denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, prot. 13499 del 29/01/2013, presentata da [REDACTED] per progetto con superficie lorda 2132,16 mq, per cambio di destinazione d'uso degli interni 10 e 13 del piano I. Gli elaborati grafici ripresentano piante, prospetti e sezioni dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte.

- Denuncia di inizio attività per Piano Casa, prot.140241 del 07/11/2013 presentata da [REDACTED] per cambio di destinazione d'uso degli interni 8 e 14. Gli elaborati grafici ripresentano gli elaborati planimetrici dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte, ivi compresi i posti auto.

Il progetto è stato comunque richiesto all'archivio progetti di Roma che, dopo i tempi di rito ha rilasciato copia dello stesso.

L'unità immobiliare qui esaminata e rilevata in sede di sopralluogo - vedi Rilievo dello stato di fatto redatto dallo scrivente - risulta conforme per volumetria, sagoma e superficie agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi presentati alla P.A. di cui sopra.

Tuttavia sono presenti delle difformità, relative alla realizzazione di spallette murarie interne e la rimozione di un cancello esterno a divisione della porzione di ballatoio di pertinenza.

L'avente diritto potrebbe ripristinare le tramezzature interne ed in inserire il cancello esterno con spese di lieve entità.

Ove si ritenesse diversamente, per realizzare il percorso urbanistico a sanatoria dello stato di fatto, così sopra descritto, è necessario procedere alla presentazione di un titolo edilizio a sanatoria con relativi costi valutati complessivamente - tra diritti di segreteria, sanzioni, accatastamento e oneri professionali - pari a circa € 2.000.

Di tale importo si tiene conto nella stima del bene.



LOTTO 15



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 15** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17 e n. 30, interno 19, piano 2

DESCRIZIONE

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare.

Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa.

La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi.

Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile.

Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione ufficio - al momento utilizzato ad appartamento -, è situato precisamente in via Perano, all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.40, interno n.19 (piano secondo).

L'immobile - monolocale - in esame si compone di:

- camera/ufficio;
- bagno;
- ingresso;
- terrazzo,

ed ha una superficie interna netta di mq 31,5 ed un ampio terrazzo esterno con una superficie netta di mq 10.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 28/07/2020 - vedi allegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo se dovuta.

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

TITOLARITÀ

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



- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

CONFINI

Il bene in esame, visionato in sede di sopralluogo e rilievo, confina con: il sub.41, con il sub.505, con l'area di pertinenza condominiale - sub.59 -, con distacco verso Largo Scapoli, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	31,50 mq	45,90 mq	1,00	45,90 mq	2,70 m	2
Terrazza	10,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				48,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				48,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/2011 al 05/04/2020	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 40, Zc. 6 Categoria A10 Cl.1, Cons. 2 Superficie catastale 39 mq Rendita € 1.466,74 Piano 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4807	40	6	A10	1	2	39 mq	1466,74 €	2	



Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo e del rilievo metrico e fotografico effettuato dallo scrivente, sono state identificate alcune difformità all'interno dell'unità immobiliare in esame. Le stesse riguardano:

- la realizzazione di una spalletta muraria di contenimento dell'attuale angolo cottura all'interno e all'esterno per contenimento spazio tecnico per caldaia.

Sono inoltre presenti alcuni traccanti murari non rappresentati nella planimetria catastale.

Tali difformità non comportano alcuna variazione di volume o superficie lorda del bene in esame.

Si tratta di lievi difformità all'interno di vani di servizio di un immobile a destinazione d'uso ufficio che, peraltro, non hanno causato variazioni dei rapporti aeroilluminanti.

Il bene è attualmente utilizzato ad uso abitativo. Il ripristino ad uso ufficio può avvenire con una spesa ridottissima, in quanto per la maggior parte si tratta della rimozione di elementi d'arredo.

Pertanto lo scrivente CTU non ha ritenuto dover procedere ad un nuovo accatastamento, stante che lo stesso dovrà essere effettuato dall'avente diritto in seguito al percorso urbanistico a sanatoria autorizzativo delle opere interne, così come modificate e sopra descritte.

Per ulteriori specifiche vedi il paragrafo relativo alla "Regolarità edilizia".

PATTI

Il bene è oggetto di un contratto di locazione non opponibile alla procedura.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, risulta in buone condizioni manutentive.

Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, nonché a livello di finiture e di infissi, che risultano di tipologia con doppio vetro e telaio in legno.

L'immobile è attualmente utilizzato come appartamento ed è dotato di impianto elettrico sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è predisposto ma al momento è privo di allaccio alla caldaia. L'acqua calda sanitaria viene invece garantita da un boiler elettrico posizionato all'esterno dell'immobile.

PARTI COMUNI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, oltre alle parti comuni di tipo strutturale (murature, solai ecc.), è caratterizzato da diverse aree comuni, composte prevalentemente dai corridoi di distribuzione ai diversi piani e le relative terrazze, i corpi scala e gli ascensori, le aree di manovra al piano garage (S1) e l'area lastricata al piano terra.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, di recente costruzione e precedentemente generalizzato, risulta in buone condizioni di manutenzione.

E' caratterizzato da una struttura in cemento armato, con tamponature in laterizio e si sviluppa su quattro livelli (tre fuori terra ed uno interrato), collegati da tre corpi scala e due ascensori.

Le unità hanno diverse destinazioni d'uso, di tipo prevalentemente: residenziale, commerciale, ufficio, cantine.

Il bene in esame, accessibile al piano secondo, ha destinazione d'uso ufficio.

E' accessibile mediante un portoncino blindato e internamente risulta pavimentato con piastrelle di ceramica in tutti gli ambienti mentre le pareti, come i soffitti, risultano rifiniti ad intonaco tinteggiato, a meno del bagno che presenta una porzione di parete rivestita con piastrelle ceramiche.

E' dotato di impianto idrico ed impianto elettrico sottotraccia e di boiler elettrico per l'approvvigionamento dell'acqua calda sanitaria. L'immobile è dotato di un ampio terrazzo, esposto sul versante ovest, che affaccia verso Largo Scapoli, anch'esso pavimentato con piastrelle ceramiche.

Gli infissi sono in legno doppio vetro e sono schermati da avvolgibili in pvc.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1990		Atto di divisione			
		Bogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Taddei	14/02/1990	25879	4902
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	14/03/1990		14800
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2005		Compravendita			
		Bogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Camilla De Martino	28/07/2005	18592	7665
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	06/03/2005		65609
		Registrazione			



Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che con l'atto di Compravendita del 28/07/2005 il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] che "accetta ed acquista il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde, e precisamente:

- terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925, confinante con proprietà [REDACTED], via Fosso dell'Osa, salvo altri; distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669, particella 3747 (derivata dalla particella 44/a) di are 69 e centiare 25 (...)."

Il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] che accetta ed acquista "il seguente immobile sito in Comune di Toma, località Castelverde e precisamente:

- terreno della superficie catastale complessiva di metri quadrati 4750, confinante con proprietà [REDACTED], via Fosso dell'Osa, via Perano, salvo altri; distinto nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669:

- particella 3752 (già particella 2610/a) di are 2 (due) e centiare 60 (sessanta), reddito dominicale euro 2,35m reddito agrario euro 1,01;

- particella 3755 (già particella 2610/d) di are 18 (diciotto) e centiare 40 (quaranta), reddito dominicale euro 16,65, reddito agrario euro 7,13;

particella 3762 (già particella 2611/b), di are 26 (ventisei) e centiare 50 (...), reddito dominicale euro 23,98, reddito agrario euro 10,26".

Successivamente la [REDACTED] edifica l'intero complesso a sua cura a mezzo di Permesso di costruire n.39 del 2008.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 15/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 19/04/2016
Reg. gen. 42284 - Reg. part. 6902
Importo: € 245.057,78

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 14/08/2018
Reg. gen. 100194 - Reg. part. 70474



I beni di cui alla presente perizia sono caratterizzati da diversi sub, nel cui elenco delle ispezioni ipotecarie ovviamente, risultano esclusivamente iscrizioni e trascrizioni successive alla loro costituzione, come autonome unità immobiliari. Tuttavia debbono essere richiamati anche i gravami che erano afferenti alle particelle costituenti il terreno su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato di cui detti beni sono parte.

In particolare:

IPOTECA DELLA RISCOSSIONE

Iscritto a Roma il 19/04/2016

Reg. gen. 42284 - Reg. part.6902

A favore di Equitalia Sud s.p.a.

Contro [REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a Roma il 09/04/2009

Reg. gen. 46909 - Reg. part. 13230

Importo Totale € 8.200.000,00

Importo Capitale: € 4.100.000,00

A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

Trascritto a Roma il 06/05/2008

Reg. gen. 57108 - Reg. part. 31641

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 22/11/2007

Reg. gen. 205608 - Reg. part. 91979



A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 31/03/2006

Reg. gen. 38253 - Reg. part.21627

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3747; TERRENO Foglio 669 Particella 3752; TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla disamina dell'atto di Compravendita del 28/07/2005 con cui il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] una parte del terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925 e [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] la restante parte del terreno su cui sorgerà il fabbricato in esame, si evince che detto terreno era inserito nel "comprensorio n.15 soggetto a convenzione del Piano Particolareggiato Zona O, Nucleo 18, (...) che i signori [REDACTED] hanno richiesto al Comune di Roma con nota protocollo Dip. XIX numero 8505 del 4 Dicembre 2003 di realizzare sul suddetto terreno (...) l'intera cubatura prevista (...) che hanno ceduto al Comune di Roma tutte le aree, sia interne che esterne al comprensorio, a destinazione pubblica (...) che intendono ora cedere la residua area a destinazione fondiaria su cui verrà realizzata la progettata costruzione".

Sulla scorta di tali indicazioni, presso l'archivio progetti di Roma è stata reperita copia di:

- Permesso di costruire n.39 del 16/01/2008, rilasciato a [REDACTED] per la realizzazione di un edificio commerciale.

Ad oggi non risulterebbe rilasciato il Certificato di Agibilità relativo all'intero stabile, per sollecitare il quale è comunque necessario un incarico da parte dell'intero condominio.

Analizzando le visure storiche catastali di alcuni immobili facenti parte del complesso è stato verificato che il progetto grafico dell'intero complesso è stato ripresentato al Municipio Competente per successivi interventi soggetti a titolo edilizio. Lo scrivente ha proceduto alle relative richieste di accesso agli atti e dopo i tempi di rito ha ricevuto copie di:

- Denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, prot. 13499 del 29/01/2013, presentata da [REDACTED] per progetto con superficie lorda 2132,16 mq, per cambio di destinazione d'uso degli interni 10 e 13 del piano I. Gli elaborati grafici ripresentano piante, prospetti e sezioni dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte.



- Denuncia di inizio attività per Piano Casa, prot.140241 del 07/11/2013 presentata da [REDACTED] per cambio di destinazione d'uso degli interni 8 e 14. Gli elaborati grafici ripresentano gli elaborati planimetrici dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte, ivi compresi i posti auto.

Il progetto è stato comunque richiesto all'archivio progetti di Roma che, dopo i tempi di rito ha rilasciato copia dello stesso.

L'unità immobiliare qui esaminata e rilevata in sede di sopralluogo - vedi Rilievo dello stato di fatto redatto dallo scrivente - risulta conforme per volumetria, sagoma e superficie agli ultimi elaborati grafici allegati ai titoli edilizi presentati alla P.A. di cui sopra.

Tuttavia sono presenti le seguenti difformità:

- la realizzazione di spallette murarie, interna per definizione angolo cottura, ed esterna per definizione spazio tecnico per caldaia.

L'avente diritto potrà intraprendere il percorso urbanistico a sanatoria dello stato di fatto procedendo alla presentazione di un titolo edilizio a sanatoria con relativi costi valutati complessivamente - tra diritti di segreteria, sanzioni, accatastamento e oneri professionali - pari a circa € 2.000.

Di tale importo si tiene conto nella stima del bene.

Il bene è attualmente utilizzato ad uso abitativo. Il ripristino ad uso ufficio può avvenire con una spesa ridottissima, in quanto per la maggior parte si tratta della rimozione di elementi d'arredo.



LOTTO 16



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 16** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17 e n.30, interno 22, piano 2

DESCRIZIONE

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare.

Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa.

La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi.

Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile.

Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione ufficio - al momento utilizzato ad appartamento -, è situato precisamente in via Perano, all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.43, interno n.22 (piano secondo).

L'immobile - monolocale - in esame si compone di:

- camera/ufficio;
- bagno;
- ingresso;
- terrazzo,

ed ha una superficie interna netta di mq 31,5 ed un ampio terrazzo esterno con una superficie netta di mq 10.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 28/07/2020 - vedi allegati

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo se dovuta.

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



TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

CONFINI

Il bene in esame, visionato in sede di sopralluogo e rilievo, confina con: il sub.44, con l'area di pertinenza condominiale - sub.59 -, con distacco verso via Perano, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	31,50 mq	37,40 mq	1,00	37,40 mq	2,70 m	2
Terrazza	10,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				39,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				39,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/2011 al 05/04/2020	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 43, Zc. 6 Categoria A10 Cl.1, Cons. 2 Superficie catastale 40 mq Rendita € 1.466,74 Piano 2



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4807	43	6	A10	1	2	40 mq	1466,74 €	2	

Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo e del rilievo metrico e fotografico effettuato dallo scrivente, sono state identificate alcune difformità all'interno dell'unità immobiliare in esame. Le stesse riguardano:

- la realizzazione di una spalletta muraria di contenimento dell'attuale angolo cottura all'interno e all'esterno per contenimento spazio tecnico per caldaia.

Sono inoltre presenti alcuni tracantoni murari non rappresentati nella planimetria catastale.

Tali difformità non comportano alcuna variazione di volume o superficie lorda del bene in esame.

Si tratta di lievi difformità all'interno di vani di servizio di un immobile a destinazione d'uso ufficio che, peraltro, non hanno causato variazioni dei rapporti aeroilluminanti.

Il bene è attualmente utilizzato ad uso abitativo. Il ripristino ad uso ufficio può avvenire con una spesa ridottissima, in quanto per la maggior parte si tratta della rimozione di elementi d'arredo.

Pertanto lo scrivente CTU non ha ritenuto dover procedere ad un nuovo accatastamento, stante che lo stesso dovrà essere effettuato dall'avente diritto in seguito al percorso urbanistico a sanatoria autorizzativo delle opere interne, così come modificate e sopra descritte.

Per ulteriori specifiche vedi il paragrafo relativo alla "Regolarità edilizia".

PATTI

Il bene è oggetto di un contratto di locazione non opponibile alla procedura.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, risulta in buone condizioni manutentive.

Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, nonché a livello di finiture e di infissi, che risultano di tipologia con doppio vetro e telaio in legno.

L'immobile è attualmente utilizzato come appartamento ed è dotato di impianto elettrico sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è predisposto ma al momento è privo di allaccio al generatore. L'acqua calda sanitaria viene garantita da un boiler elettrico posizionato all'esterno dell'immobile.



PARTI COMUNI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, oltre alle parti comuni di tipo strutturale (murature, solai ecc.), è caratterizzato da diverse aree comuni, composte prevalentemente dai corridoi di distribuzione ai diversi piani e le relative terrazze, i corpi scala e gli ascensori, le aree di manovra al piano garage (S1) e l'area lastricata al piano terra.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto. Caratteristiche costruttive prevalenti

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, di recente costruzione e precedentemente generalizzato, risulta in buone condizioni di manutenzione.

E' caratterizzato da una struttura in cemento armato, con tamponature in laterizio e si sviluppa su quattro livelli (tre fuori terra ed uno interrato), collegati da tre corpi scala e due ascensori.

Le unità hanno diverse destinazioni d'uso, di tipo prevalentemente: residenziale, commerciale, ufficio, cantine.

Il bene in esame, accessibile al piano secondo, ha destinazione d'uso ufficio.

E' accessibile mediante un portoncino blindato e internamente risulta pavimentato con piastrelle di ceramica in tutti gli ambienti mentre le pareti, come i soffitti, risultano rifiniti ad intonaco tintecciato, a meno del bagno che presenta una porzione di parete rivestita con piastrelle ceramiche.

E' dotato di impianto idrico ed impianto elettrico sottotraccia e di boiler elettrico per l'approvvigionamento dell'acqua calda sanitaria. L'immobile è dotato di un ampio terrazzo, esposto sul versante est, che affaccia verso Via Perano, anch'esso pavimentato con piastrelle ceramiche.

Gli infissi sono in legno doppio vetro e sono schermati da avvolgibili in pvc.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1990		Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Taddei	14/02/1990	25879	4902
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	14/03/1990		14800
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 28/07/2005		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Camilla De Martino	28/07/2005	18592	7665
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	06/03/2005		65609
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che con l'atto di Compravendita del 28/07/2005 il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED], che "accetta ed acquista il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde, e precisamente:

- terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925, confinante con proprietà [REDACTED] [REDACTED] via Fosso dell'Osa, salvo altri; distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669, particella 3747 (derivata dalla particella 44/a) di are 69 e centiare 25 (...)."

Il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] che accetta ed acquista "il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde e precisamente:

- terreno della superficie catastale complessiva di metri quadrati 4750, confinante con proprietà [REDACTED], via Fosso dell'Osa, via Perano, salvo altri; distinto nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669;

- particella 3752 (già particella 2610/a) di are 2 (due) e centiare 60 (sessanta), reddito dominicale euro 2,35m reddito agrario euro 1,01;

- particella 3755 (già particella 2610/d) di are 18 (diciotto) e centiare 40 (quaranta), reddito dominicale euro 16,65, reddito agrario euro 7,13;

particella 3762 (già particella 2611/b), di are 26 (ventisei) e centiare 50 (...), reddito dominicale euro 23,98, reddito agrario euro 10,26".

Successivamente la [REDACTED] edifica l'intero complesso a sua cura a mezzo di Permesso di costruire n.39 del 2008.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 15/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Roma il 19/04/2016
Reg. gen. 42284 - Reg. part. 6902
Importo: € 245.057,78

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 14/08/2018
Reg. gen. 100194 - Reg. part. 70474

I beni di cui alla presente perizia sono caratterizzati da diversi sub, nel cui elenco delle ispezioni ipotecarie ovviamente, risultano esclusivamente iscrizioni e trascrizioni successive alla loro costituzione, come autonome unità immobiliari. Tuttavia debbono essere richiamati anche i gravami che erano afferenti alle particelle costituenti il terreno su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato di cui detti beni sono parte.

In particolare:

IPOTECA DELLA RISCOSSIONE

Iscritto a Roma il 19/04/2016

Reg. gen. 42284 - Reg. part.6902

A favore di Equitalia Sud s.p.a.

Contro [REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a Roma il 09/04/2009

Reg. gen. 46909 - Reg. part. 13230

Importo Totale € 8.200.000,00

Importo Capitale: € 4.100.000,00

A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione **ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA**

Trascritto a Roma il 06/05/2008



Reg. gen. 57108 - Reg. part. 31641

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 22/11/2007

Reg. gen. 205608 - Reg. part. 91979

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 31/03/2006

Reg. gen. 38253 - Reg. part. 21627

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3747; TERRENO Foglio 669 Particella 3752; TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla disamina dell'atto di Compravendita del 28/07/2005 con cui il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] una parte del terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925 e [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED], la restante parte del terreno su cui sorgerà il fabbricato in esame, si evince che detto terreno era inserito nel "comprensorio n.15 soggetto a convenzione del Piano Particolareggiato Zona O, Nucleo 18, (...) che i signori [REDACTED] e [REDACTED] hanno richiesto al Comune di Roma con nota protocollo Dip. XIX numero 8505 del 4 Dicembre 2003 di realizzare sul suddetto terreno (...) l'intera cubatura prevista (...) che hanno ceduto al Comune di Roma tutte le aree, sia interne che esterne al comprensorio, a destinazione pubblica (...) che intendono ora cedere la residua area a destinazione fondiaria su cui verrà realizzata la progettata costruzione".

Sulla scorta di tali indicazioni, presso l'archivio progetti di Roma è stata reperita copia di:



- Permesso di costruire n.39 del 16/01/2008, rilasciato a [REDACTED] per la realizzazione di un edificio commerciale.

Ad oggi non risulterebbe rilasciato il Certificato di Agibilità relativo all'intero stabile, per sollecitare il quale è comunque necessario un incarico da parte dell'intero condominio.

Analizzando le visure storiche catastali di alcuni immobili facenti parte del complesso è stato verificato che il progetto grafico dell'intero complesso è stato ripresentato al Municipio Competente per successivi interventi soggetti a titolo edilizio. Lo scrivente ha proceduto alle relative richieste di accesso agli atti e dopo i tempi di rito ha ricevuto copie di:

- Denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, prot. 13499 del 29/01/2013, presentata da [REDACTED] per progetto con superficie lorda 2132,16 mq, per cambio di destinazione d'uso degli interni 10 e 13 del piano I. Gli elaborati grafici ripresentano piante, prospetti e sezioni dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte.

- Denuncia di inizio attività per Piano Casa, prot.140241 del 07/11/2013 presentata da [REDACTED] per cambio di destinazione d'uso degli interni 8 e 14. Gli elaborati grafici ripresentano gli elaborati planimetrici dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte, ivi compresi i posti auto.

Il progetto è stato comunque richiesto all'archivio progetti di Roma che, dopo i tempi di rito, ha rilasciato copia dello stesso.

L'unità immobiliare qui esaminata e rilevata in sede di sopralluogo - vedi Rilievo dello stato di fatto redatto dallo scrivente - risulta conforme per volumetria, sagoma e superficie agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi presentati alla P.A. di cui sopra.

Tuttavia sono presenti le seguenti difformità:

- la realizzazione di spallette murarie, interna per definizione angolo cottura, ed esterna per definizione spazio tecnico per caldaia.

L'avente diritto potrebbe ripristinare le tramezzature con spese di lieve entità.

Ove si ritenesse diversamente, per realizzare il percorso urbanistico a sanatoria dello stato di fatto, così sopra descritto, è necessario procedere alla presentazione di un titolo edilizio a sanatoria con relativi costi valutati complessivamente - tra diritti di segreteria, sanzioni, accatastamento e oneri professionali - pari a circa € 2.000.

Di tale importo si tiene conto nella stima del bene.

Il bene è attualmente utilizzato ad uso abitativo. Il ripristino ad uso ufficio può avvenire con una spesa ridottissima, in quanto per la maggior parte si tratta della rimozione di elementi d'arredo.



LOTTO 17



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 17** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17, n.30, interno 23, piano 2

DESCRIZIONE

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare.

Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa.

La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi.

Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile.

Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione ufficio - al momento utilizzato ad appartamento -, è situato precisamente in via Perano, all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.44, interno n.23 (piano secondo).

L'immobile - monolocale - in esame si compone di:

- camera/ufficio;
- bagno;
- ingresso;
- terrazzo,

ed ha una superficie interna netta di mq 31,5 ed un ampio terrazzo esterno con una superficie netta di mq 9.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 28/07/2020 - vedi allegati

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo se dovuta.

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



TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

CONFINI

Il bene in esame, visionato in sede di sopralluogo e rilievo, confina con: il sub.43, con il sub.45, con l'area di pertinenza condominiale - sub.59 -, con distacco verso via Perano, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	31,30 mq	39,50 mq	1,00	39,50 mq	2,70 m	2
Terrazza	9,00 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				41,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				41,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/2011 al 05/04/2020	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 44, Zc. 6 Categoria A10 Cl.1, Cons. 2 Superficie catastale 39 mq Rendita € 1.466,74 Piano 2



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4807	44	6	A10	1	2	39 mq	1466,74 €	2	

Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo e del rilievo metrico e fotografico effettuato dallo scrivente, sono state identificate alcune difformità all'interno dell'unità immobiliare in esame. Le stesse riguardano:

- la realizzazione di una spalletta muraria di contenimento dell'attuale angolo cottura all'interno e all'esterno per contenimento spazio tecnico per caldaia.

Sono inoltre presenti alcuni tracantoni murari non rappresentati nella planimetria catastale.

Tali difformità non comportano alcuna variazione di volume o superficie lorda del bene in esame.

Si tratta di lievi difformità all'interno di vani di servizio di un immobile a destinazione d'uso ufficio che, peraltro, non hanno causato variazioni dei rapporti aeroilluminanti.

Il bene è attualmente utilizzato ad uso abitativo. Il ripristino ad uso ufficio può avvenire con una spesa ridottissima, in quanto per la maggior parte si tratta della rimozione di elementi d'arredo.

Pertanto lo scrivente CTU non ha ritenuto dover procedere ad un nuovo accatastamento, stante che lo stesso dovrà essere effettuato dall'avente diritto in seguito al percorso urbanistico a sanatoria autorizzativo delle opere interne, così come modificate e sopra descritte.

Per ulteriori specifiche vedi il paragrafo relativo alla "Regolarità edilizia".

PATTI

L'immobile è da considerarsi libero per la procedura.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, risulta in discrete condizioni manutentive.

Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, nonché a livello di infissi che risultano di tipologia con doppio vetro e telaio in legno. Le finiture, principalmente nel bagno, risultano degradate con segni di distacchi e di muffe diffuse nella parte dell'intonaco.

L'immobile è attualmente utilizzato come appartamento ed è dotato di impianto elettrico sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è predisposto ma al momento è privo di allaccio alla caldaia. L'acqua calda sanitaria viene garantita da un boiler elettrico posizionato all'esterno dell'immobile.



PARTI COMUNI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, oltre alle parti comuni di tipo strutturale (murature, solai ecc.), è caratterizzato da diverse aree comuni, composte prevalentemente dai corridoi di distribuzione ai diversi piani e le relative terrazze, i corpi scala e gli ascensori, le aree di manovra al piano garage (S1) e l'area lastricata al piano terra.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, di recente costruzione e precedentemente generalizzato, risulta in buone condizioni di manutenzione.

E' caratterizzato da una struttura in cemento armato, con tamponature in laterizio e si sviluppa su quattro livelli (tre fuori terra ed uno interrato), collegati da tre corpi scala e due ascensori.

Le unità hanno diverse destinazioni d'uso, di tipo prevalentemente: residenziale, commerciale, ufficio, cantine.

Il bene in esame, accessibile al piano secondo, ha destinazione d'uso ufficio.

E' accessibile mediante un portoncino blindato e internamente risulta pavimentato con piastrelle di ceramica in tutti gli ambienti mentre le pareti, come i soffitti, risultano rifiniti ad intonaco tinteggiato, a meno del bagno che presenta una porzione di parete rivestita con piastrelle ceramiche.

E' dotato di impianto idrico ed impianto elettrico sottotraccia e di boiler elettrico per l'approvvigionamento dell'acqua calda sanitaria. L'immobile è dotato di un ampio terrazzo, esposto sul versante est, che affaccia verso Via Perano, anch'esso pavimentato con piastrelle ceramiche.

Gli infissi sono in legno doppio vetro e sono schermati da avvolgibili in pvc.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in esame è attualmente utilizzato a titolo gratuito da terzi ad uso abitativo, è pertanto da considerarsi libero ai fini della procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1990		Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Taddei	14/02/1990	25879	4902
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	14/03/1990		14800



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2005	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Camilla De Martino	28/07/2005	18592	7665
		Trascrizione			
		Presso	Data	Rog. gen.	Reg. part.
		Roma	06/03/2005		65509
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che con l'atto di Compravendita del 28/07/2005 il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] che "accetta ed acquista il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde, e precisamente:

- terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925, confinante con proprietà [REDACTED] [REDACTED] via Fosso dell'Osa, salvo altri; distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669, particella 3747 (derivata dalla particella 44/a) di are 69 e centiare 25 (...):

Il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] che accetta ed acquista "il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde e precisamente:

- terreno della superficie catastale complessiva di metri quadrati 4750, confinante con proprietà [REDACTED] [REDACTED] via Fosso dell'Osa, via Perano, salvo altri; distinto nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669:

- particella 3752 (già particella 2610/a) di are 2 (due) e centiare 60 (sessanta), reddito dominicale euro 2,35m reddito agrario euro 1,01;

- particella 3755 (già particella 2610/d) di are 18 (diciotto) e centiare 40 (quaranta), reddito dominicale euro 16,65, reddito agrario euro 7,13;

particella 3762 (già particella 2611/b), di are 26 (ventisei) e centiare 50 (...), reddito dominicale euro 23,98, reddito agrario euro 10,26".

Successivamente la [REDACTED] edifica l'intero complesso a sua cura a mezzo di Permesso di costruire n.39 del 2008.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 15/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Roma il 19/04/2016
Reg. gen. 42284 - Reg. part. 6902
Importo: € 245.057,78

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 14/08/2018
Reg. gen. 100194 - Reg. part. 70474

I beni di cui alla presente perizia sono caratterizzati da diversi sub, nel cui elenco delle ispezioni ipotecarie ovviamente, risultano esclusivamente iscrizioni e trascrizioni successive alla loro costituzione, come autonome unità immobiliari. Tuttavia debbono essere richiamati anche i gravami che erano afferenti alle particelle costituenti il terreno su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato di cui detti beni sono parte.

In particolare:

IPOTECA DELLA RISCOSSIONE

Iscritto a Roma il 19/04/2016
Reg. gen. 42284 - Reg. part.6902
A favore di Equitalia Sud s.p.a.
Contro [REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a Roma il 09/04/2009
Reg. gen. 46909 - Reg. part. 13230
Importo Totale € 8.200.000,00
Importo Capitale: € 4.100.000,00
A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.
Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.



Trascrizione ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

Trascritto a Roma il 06/05/2008

Reg. gen. 57108 - Reg. part. 31641

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 22/11/2007

Reg. gen. 205608 - Reg. part. 91979

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 31/03/2006

Reg. gen. 38253 - Reg. part. 21627

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3747; TERRENO Foglio 669 Particella 3752; TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla disamina dell'atto di Compravendita del 28/07/2005 con cui il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] una parte del terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925 e [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] la restante parte del terreno su cui sorgerà il fabbricato in esame, si evince che detto terreno era inserito nel "comprensorio n.15 soggetto a convenzione del Piano Particolareggiato Zona O, Nucleo 18, (...) che i signori [REDACTED] hanno richiesto al Comune di Roma con nota protocollo Dip, XIX numero 8505 del 4 Dicembre 2003 di realizzare sul suddetto terreno (...) l'intera cubatura prevista (...) che hanno ceduto al Comune di Roma tutte le aree, sia interne che esterne al comprensorio, a destinazione pubblica (...) che intendono ora cedere la residua area a destinazione fondiaria su cui verrà realizzata la progettata costruzione".



Sulla scorta di tali indicazioni, presso l'archivio progetti di Roma è stata reperita copia di:

- Permesso di costruire n.39 del 16/01/2008, rilasciato a [REDACTED] per la realizzazione di un edificio commerciale.

Ad oggi non risulterebbe rilasciato il Certificato di Agibilità relativo all'intero stabile, per sollecitare il quale è comunque necessario un incarico da parte dell'intero condominio.

Analizzando le visure storiche catastali di alcuni immobili facenti parte del complesso è stato verificato che il progetto grafico dell'intero complesso è stato ripresentato al Municipio Competente per successivi interventi soggetti a titolo edilizio. Lo scrivente ha proceduto alle relative richieste di accesso agli atti e dopo i tempi di rito ha ricevuto copie di:

- Denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, prot. 13499 del 29/01/2013, presentata da [REDACTED] per progetto con superficie lorda 2132,16 mq, per cambio di destinazione d'uso degli interni 10 e 13 del piano I. Gli elaborati grafici ripresentano piante, prospetti e sezioni dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte.

- Denuncia di inizio attività per Piano Casa, prot.140241 del 07/11/2013 presentata da [REDACTED] per cambio di destinazione d'uso degli interni 8 e 14. Gli elaborati grafici ripresentano gli elaborati planimetrici dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte, ivi compresi i posti auto.

Il progetto è stato comunque richiesto all'archivio progetti di Roma che, dopo i tempi di rito, ha rilasciato copia dello stesso.

L'unità immobiliare qui esaminata e rilevata in sede di sopralluogo - vedi Rilievo dello stato di fatto redatto dallo scrivente - risulta conforme per volumetria, sagoma e superficie agli ultimi elaborati grafici allegati ai titoli edilizi presentati alla P.A. di cui sopra.

Tuttavia sono presenti le seguenti difformità:

- la realizzazione di spallette murarie, interna per definizione angolo cottura, ed esterna per definizione spazio tecnico per caldaia.

L'avente diritto potrà intraprendere il percorso urbanistico a sanatoria dello stato di fatto procedendo alla presentazione di un titolo edilizio a sanatoria con relativi costi valutati complessivamente - tra diritti di segreteria, sanzioni, accatastamento e oneri professionali - pari a circa € 2.000.

Di tale importo si tiene conto nella stima del bene.

Il bene è attualmente utilizzato ad uso abitativo. Il ripristino ad uso ufficio può avvenire con una spesa ridottissima, in quanto per la maggior parte si tratta della rimozione di elementi d'arredo.



LOTTO 18



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 18** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17 e n.30, interno 24, piano 2

DESCRIZIONE

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare.

Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa.

La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi.

Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile.

Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione ufficio - al momento utilizzato ad appartamento -, è situato precisamente in via Perano, all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.45, interno n.24 (piano secondo).

L'immobile - monocale - in esame si compone di:

- camera/ufficio;
- bagno;
- ingresso;
- terrazzo,

ed ha una superficie interna netta di mq 31,5 ed un ampio terrazzo esterno con una superficie netta di mq 12,4.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 28/07/2020 - vedi allegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo se dovuta.

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



TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

CONFINI

Il bene in esame, visionato in sede di sopralluogo e rilievo, confina con: il sub.44, con il sub.46, con l'area di pertinenza condominiale - sub.59 -, con distacco verso via Perano, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	31,50 mq	39,80 mq	1,00	39,80 mq	2,70 m	2
Terrazza	12,40 mq	12,40 mq	0,20	2,48 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				42,28 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				42,28 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/2011 al 05/04/2020	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 45, Zc. 6 Categoria A10 Cl.1, Cons. 2 Superficie catastale 39 mq Rendita € 1.466,74 Piano 2



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4807	45	6	A10	1	2	39 mq	1466,74 €	2	

Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo e del rilievo metrico e fotografico effettuato dallo scrivente, sono state identificate alcune difformità all'interno dell'unità immobiliare in esame. Le stesse riguardano:

- la realizzazione di una spalletta muraria di contenimento dell'attuale angolo cottura all'interno e all'esterno per contenimento spazio tecnico per caldaia.

Sono inoltre presenti alcuni tracantoni murari non rappresentati nella planimetria catastale.

Tali difformità non comportano alcuna variazione di volume o superficie lorda del bene in esame.

Si tratta di lievi difformità all'interno di vani di servizio di un immobile a destinazione d'uso ufficio che, peraltro, non hanno causato variazioni dei rapporti aeroilluminanti.

Il bene è attualmente utilizzato ad uso abitativo. Il ripristino ad uso ufficio può avvenire con una spesa ridottissima, in quanto per la maggior parte si tratta della rimozione di elementi d'arredo.

Pertanto lo scrivente CTU non ha ritenuto dover procedere ad un nuovo accatastamento, stante che lo stesso dovrà essere effettuato dall'avente diritto in seguito al percorso urbanistico a sanatoria autorizzativo delle opere interne, così come modificate e sopra descritte.

Per ulteriori specifiche vedi il paragrafo relativo alla "Regolarità edilizia".

PATTI

Il bene è da considerarsi libero per la procedura.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, risulta in buone condizioni manutentive.

Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, nonché a livello di finiture e di infissi, che risultano di tipologia con doppio vetro e telaio in legno.

L'immobile è attualmente utilizzato come appartamento ed è dotato di impianto elettrico sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è predisposto ma al momento è privo di allaccio al generatore. L'acqua calda sanitaria viene invece garantita da un boiler elettrico posizionato all'esterno dell'immobile.



PARTI COMUNI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, oltre alle parti comuni di tipo strutturale (murature, solai ecc.), è caratterizzato da diverse aree comuni, composte prevalentemente dai corridoi di distribuzione ai diversi piani e le relative terrazze, i corpi scala e gli ascensori, le aree di manovra al piano garage (S1) e l'area lastricata al piano terra.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma I, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, di recente costruzione e precedentemente generalizzato, risulta in buone condizioni di manutenzione.

E' caratterizzato da una struttura in cemento armato, con tamponature in laterizio e si sviluppa su quattro livelli (tre fuori terra ed uno interrato), collegati da tre corpi scala e due ascensori.

Le unità hanno diverse destinazioni d'uso, di tipo prevalentemente: residenziale, commerciale, ufficio, cantine.

Il bene in esame, accessibile al piano secondo, ha destinazione d'uso ufficio.

E' accessibile mediante un portoncino blindato e internamente risulta pavimentato con piastrelle di ceramica in tutti gli ambienti mentre le pareti, come i soffitti, risultano rifiniti ad intonaco tinteggiato, a meno del bagno che presenta una porzione di parete rivestita con piastrelle ceramiche.

E' dotato di impianto idrico ed impianto elettrico sottotraccia e di boiler elettrico per l'approvvigionamento dell'acqua calda sanitaria. L'immobile è dotato di un ampio terrazzo, esposto sul versante est, che affaccia verso Largo Scapoli, anch'esso pavimentato con piastrelle ceramiche.

Gli infissi sono in legno doppio vetro e sono schermati da avvolgibili in pvc.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene è da considerarsi libero per la procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1990		Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Taddei	14/02/1990	25879	4902
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	14/03/1990		14800
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2005		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Camilla De Martino	28/07/2005	18592	7665
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	06/03/2005		65609
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che con l'atto di Compravendita del 28/07/2005 il signor [REDACTED] ha venduto, ceduto e trasferisce alla [REDACTED] che "accetta ed acquista il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde, e precisamente:

- terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925, confinante con proprietà [REDACTED] [REDACTED] via Fosso dell'Osa, salvo altri; distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669, particella 3747 (derivata dalla particella 44/a) di are 69 e centiare 25 (...)."

Il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] che accetta ed acquista "il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde e precisamente:

- terreno della superficie catastale complessiva di metri quadrati 4750, confinante con proprietà [REDACTED], via Fosso dell'Osa, via Perano, salvo altri; distinto nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669:

- particella 3752 (già particella 2610/a) di are 2 (due) e centiare 60 (sessanta), reddito dominicale euro 2,35m reddito agrario euro 1,01;

- particella 3755 (già particella 2610/d) di are 18 (diciotto) e centiare 40 (quaranta), reddito dominicale euro 16,65, reddito agrario euro 7,13;

particella 3762 (già particella 2611/b), di are 26 (ventisei) e centiare 50 (...), reddito dominicale euro 23,98, reddito agrario euro 10,26".

Successivamente la [REDACTED] edifica l'intero complesso a sua cura a mezzo di Permesso di costruire n.39 del 2008.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 17/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 14/08/2018

Reg. gen. 100194 - Reg. part. 70474

I beni di cui alla presente perizia sono caratterizzati da diversi sub, nel cui elenco delle ispezioni ipotecarie ovviamente, risultano esclusivamente iscrizioni e trascrizioni successive alla loro costituzione, come autonome unità immobiliari. Tuttavia debbono essere richiamati anche i gravami che erano afferenti alle particelle costituenti il terreno su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato di cui detti beni sono parte.

In particolare:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a Roma il 09/04/2009

Reg. gen. 46909 - Reg. part. 13230

Importo Totale € 8.200.000,00

Importo Capitale: € 4.100.000,00

A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

Trascritto a Roma il 06/05/2008

Reg. gen. 57108 - Reg. part. 31641

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 22/11/2007

Reg. gen. 205608 - Reg. part. 91979



A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 31/03/2006

Reg. gen. 38253 - Reg. part.21627

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3747; TERRENO Foglio 669 Particella 3752; TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla disamina dell'atto di Compravendita del 28/07/2005 con cui il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] una parte del terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925 e [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] restante parte del terreno su cui sorgerà il fabbricato in esame, si evince che detto terreno era inserito nel "comprensorio n.15 soggetto a convenzione del Piano Particolareggiato Zona O, Nucleo 18, (...) che i signori [REDACTED] hanno richiesto al Comune di Roma con nota protocollo Dip. XIX numero 8505 del 4 Dicembre 2003 di realizzare sul suddetto terreno (...) l'intera cubatura prevista (...) che hanno ceduto al Comune di Roma tutte le aree, sia interne che esterne al comprensorio, a destinazione pubblica (...) che intendono ora cedere la residua area a destinazione fondiaria su cui verrà realizzata la progettata costruzione".

Sulla scorta di tali indicazioni, presso l'archivio progetti di Roma è stata reperita copia di:

- Permesso di costruire n.39 del 16/01/2008, rilasciato a [REDACTED] per la realizzazione di un edificio commerciale.

Ad oggi non risulterebbe rilasciato il Certificato di Agibilità relativo all'intero stabile, per sollecitare il quale è comunque necessario un incarico da parte dell'intero condominio.

Analizzando le visure storiche catastali di alcuni immobili facenti parte del complesso è stato verificato che il progetto grafico dell'intero complesso è stato ripresentato al Municipio Competente per successivi interventi soggetti a titolo edilizio. Lo scrivente ha proceduto alle relative richieste di accesso agli atti e dopo i tempi di rito ha ricevuto copie di:



- Denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, prot. 13499 del 29/01/2013, presentata da [REDACTED] per progetto con superficie lorda 2132,16 mq, per cambio di destinazione d'uso degli interni 10 e 13 del piano I. Gli elaborati grafici ripresentano piante, prospetti e sezioni dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte.

- Denuncia di inizio attività per Piano Casa, prot.140241 del 07/11/2013 presentata da [REDACTED] per cambio di destinazione d'uso degli interni 8 e 14. Gli elaborati grafici ripresentano gli elaborati planimetrici dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte, ivi compresi i posti auto.

Il progetto è stato comunque richiesto all'archivio progetti di Roma che, dopo i tempi di rito, ha rilasciato copia dello stesso.

L'unità immobiliare qui esaminata e rilevata in sede di sopralluogo - vedi Rilievo dello stato di fatto redatto dallo scrivente - risulta conforme per volumetria, sagoma e superficie agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi presentati alla P.A. di cui sopra.

Tuttavia sono presenti le seguenti difformità:

- la realizzazione di spallette murarie, interna per definizione angolo cottura, ed esterna per definizione spazio tecnico per caldaia.

L'avente diritto potrà intraprendere il percorso urbanistico a sanatoria dello stato di fatto procedendo alla presentazione di un titolo edilizio a sanatoria con relativi costi valutati complessivamente - tra diritti di segreteria, sanzioni, accatastamento e oneri professionali - pari a circa € 2.000.

Di tale importo si tiene conto nella stima del bene.

Il bene è attualmente utilizzato ad uso abitativo. Il ripristino ad uso ufficio può avvenire con una spesa ridottissima, in quanto per la maggior parte si tratta della rimozione di elementi d'arredo.



LOTTO 19



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 19** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Via Perano 9, interno 1, piano S1

DESCRIZIONE

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare.

Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa.

La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi.

Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile.

Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione autorimessa ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.47, interno n.1 (piano S1), in via Perano SNC.

Tale autorimessa ha una superficie interna netta di mq 35,3, è dotata di saracinesca ed è priva di finiture.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 03/02/2021 – vedi allegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo se dovuta.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 03/02/2021.

TITOLARITÀ

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

- 

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



•



CONFINI

Il bene in esame, visionato in sede di sopralluogo e rilievo, confina con: il sub.48, con il sub.51, con il sub 4, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	35,30 mq	43,10 mq	1,00	43,10 mq	3,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				43,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				43,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/2011 al 05/04/2020		Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 47, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 35 Superficie catastale 39 mq Rendita € 121,11 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Gens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4807	47	6	C6	11	35	39 mq	121,11 €	S1	

Corrispondenza catastale

L'immobile è conforme per superficie e volume. L'unica variazione identificata riguarda la presenza di una risega muraria sul muro di fondo, presumibilmente per passaggio di impianti, non rappresentata correttamente, presumibilmente per approssimazioni grafiche.

Per maggiori informazioni, vedi quanto specificato nel paragrafo "regolarità edilizia".



PATTI

Il bene è stato oggetto di accesso forzoso, pertanto risulta libero per la procedura.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, risulta in buone condizioni manutentive.

Si presenta con delle murature in blocchi di cemento facciavista, mentre la pavimentazione è realizzata con una gettata di cemento liscio.

Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, e non presenta segni di umidità o muffe.

L'unità immobiliare è dotata inoltre di saracinesca.

PARTI COMUNI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, oltre alle parti comuni di tipo strutturale (murature, solai ecc.), è caratterizzato da diverse aree comuni, composte prevalentemente dai corridoi di distribuzione ai diversi piani e le relative terrazze, i corpi scala e gli ascensori, le aree di manovra al piano garage (S1) e l'area lastricata al piano terra.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, di recente costruzione e precedentemente generalizzato, risulta in buone condizioni di manutenzione.

E' caratterizzato da una struttura in cemento armato, con tamponature in laterizio e si sviluppa su quattro livelli (tre fuori terra ed uno interrato), collegati da tre corpi scala e due ascensori.

Le unità hanno diverse destinazioni d'uso, di tipo prevalentemente: residenziale, commerciale, ufficio, cantine.

Il bene in esame, accessibile al piano S1, ha destinazione d'uso autorimessa.

E' accessibile percorrendo un tratto di rampa carrabile localizzata al civ.9 di via Perano ed una porzione di area di manovra comune. E' caratterizzato da un unico ambiente privo di finiture e finestrate, dotato di saracinesca.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene è stato oggetto di accesso forzoso, pertanto risulta libero per la procedura.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1990	[REDACTED]	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Taddei	14/02/1990	25879	4902
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	14/03/1990		14800
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2005	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertoria N°	Raccolta N°
		Camilla De Martino	28/07/2005	18592	4665
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	06/03/2005		65609
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che con l'atto di Compravendita del 28/07/2005 il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] che "accetta ed acquista il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde, e precisamente:

- terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925, confinante con proprietà [REDACTED] [REDACTED] via Fosso dell'Osa, salvo altri; distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669, particella 3747 (derivata dalla particella 44/a) di are 69 e centiare 25 (...)",

Il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] che accetta ed acquista "il seguente immobile sito in Comune di Toma, località Castelverde e precisamente:

- terreno della superficie catastale complessiva di metri quadrati 4750, confinante con proprietà [REDACTED] [REDACTED] via Fosso dell'Osa, via Perano, salvo altri; distinto nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669;

- particella 3752 (già particella 2610/a) di are 2 (due) e centiare 60 (sessanta), reddito dominicale euro 2,35m reddito agrario euro 1,01;

- particella 3755 (già particella 2610/d) di are 18 (diciotto) e centiare 40 (quaranta), reddito dominicale euro 16,65, reddito agrario euro 7,13;



particella 3762 [già particella 2611/b), di are 26 (ventisei) e centiare 50 (...), reddito dominicale euro 23,98, reddito agrario euro 10,26".

Successivamente la [REDACTED] edifica l'intero complesso a sua cura a mezzo di Permesso di costruire n.39 del 2008.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 17/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 14/08/2018

Reg. gen. 100194 - Reg. part. 70474

I beni di cui alla presente perizia sono caratterizzati da diversi sub, nel cui elenco delle ispezioni ipotecarie ovviamente, risultano esclusivamente iscrizioni e trascrizioni successive alla loro costituzione, come autonome unità immobiliari. Tuttavia debbono essere richiamati anche i gravami che erano afferenti alle particelle costituenti il terreno su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato di cui detti beni sono parte,

In particolare:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

Iscritto a Roma il 09/04/2009

Reg. gen. 46909 - Reg. part. 13230

Importo Totale € 8.200.000,00

Importo Capitale: € 4.100.000,00

A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione **ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA**

Trascritto a Roma il 06/05/2008

Reg. gen. 57108 - Reg. part. 31641



A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 22/11/2007

Reg. gen. 205608 - Reg. part. 91979

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 31/03/2006

Reg. gen. 38253 - Reg. part. 21627

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3747; TERRENO Foglio 669 Particella 3752; TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla disamina dell'atto di Compravendita del 28/07/2005 con cui il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] una parte del terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925 e [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] la restante parte del terreno su cui sorgerà il fabbricato in esame, si evince che detto terreno era inserito nel "comprensorio n.15 soggetto a convenzione del Piano Particolareggiato Zona O, Nucleo 18, (...) che i signori [REDACTED] hanno richiesto al Comune di Roma con nota protocollo Dip. XIX numero 8505 del 4 Dicembre 2003 di realizzare sul suddetto terreno (...) l'intera cubatura prevista (...) che hanno ceduto al Comune di Roma tutte le aree, sia interne che esterne al comprensorio, a destinazione pubblica (...) che intendono ora cedere la residua area a destinazione fondiaria su cui verrà realizzata la progettata costruzione".

Sulla scorta di tali indicazioni, presso l'archivio progetti di Roma è stata reperita copia di:

- Permesso di costruire n.39 del 16/01/2008, rilasciato a [REDACTED] per la realizzazione di un edificio commerciale.



Ad oggi non risulterebbe rilasciato il Certificato di Agibilità relativo all'intero stabile, per sollecitare il quale è comunque necessario un incarico da parte dell'intero condominio.

Analizzando le visure storiche catastali di alcuni immobili facenti parte del complesso è stato verificato che il progetto grafico dell'intero complesso è stato ripresentato al Municipio Competente per successivi interventi soggetti a titolo edilizio. Lo scrivente ha proceduto alle relative richieste di accesso agli atti e dopo i tempi di rito ha ricevuto copie di:

- Denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, prot. 13499 del 29/01/2013, presentata da ██████████ per progetto con superficie lorda 2132,16 mq, per cambio di destinazione d'uso degli interni 10 e 13 del piano I. Gli elaborati grafici ripresentano piante, prospetti e sezioni dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte.

- Denuncia di inizio attività per Piano Casa, prot.140241 del 07/11/2013 presentata da ██████████ per cambio di destinazione d'uso degli interni 8 e 14. Gli elaborati grafici ripresentano gli elaborati planimetrici dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte, ivi compresi i posti auto.

E' stato inoltre richiesto all'archivio progetti di Roma il progetto originario, mediante il portale telematico SIPRE che, dopo i tempi di rito ha rilasciato copia dello stesso.

L'unità immobiliare qui esaminata e rilevata in sede di sopralluogo - vedi Rilievo dello stato di fatto redatto dallo scrivente - non risulta conforme a quanto presentato nel progetto originario, in quanto l'unità immobiliare viene identificata come "cantina di negozio" e viene indicata come parte integrante di un'unità immobiliare a due piani, connessa all'unità commerciale soprastante mediante una scala interna.

Successivamente al progetto originario è stato presentato ulteriore titolo edilizio, la "DIA" precedentemente citata, in cui l'unità immobiliare qui esaminata viene rappresentata di forma geometrica regolare, priva di divisioni interne e di collegamenti verticali. Si compone quindi di un unico vano, ad un unico piano, denominato "autorimessa".

Il bene risulta conforme a l'ultimo titolo appena descritto, a meno del muro di fondo che allo stato di fatto non si presenta con una geometria regolare come indicato nell'elaborato grafico, ma caratterizzato da una rientranza sulla parte sinistra dello stesso: una risega realizzata presumibilmente per il passaggio di impianti.

Tuttavia tale DIA è stata presentata con fini diversi e non può essere considerata pienamente legittimante l'unità immobiliare in esame.

Pertanto, ai fini di una piena legittimità, sarà presumibilmente necessario, previo confronto con l'ufficio tecnico competente, presentare un titolo edilizio a sanatoria, ai fini di sanare il frazionamento, il cambio d'uso e la piccola variazione della sagoma.

Tale titolo, tenendo conto del costo delle sanzioni, dei diritti di segreteria e degli oneri professionali, è quantificabile in circa € 3.000,00.



LOTTO 20



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 20** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Via Perano n.9, interno 2, piano S1

DESCRIZIONE

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare.

Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa.

La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi.

Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile.

Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione autorimessa ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.48, interno n.2 (piano S1).

Tale autorimessa ha una superficie interna netta di mq 40,6, è dotata di saracinesca ed è priva di finiture.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo se dovuta.

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

TITOLARITÀ

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

- 

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

- 



CONFINI

Il bene in esame, visionato in sede di sopralluogo e rilievo, confina con: il sub.47, con il sub.49, con il sub 56, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	40,60 mq	44,80 mq	1,00	44,80 mq	3,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				44,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	‰	
Superficie convenzionale complessiva:				44,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/2011 al 05/04/2020	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 48, Zc. 6 Categoria C6 CL11, Cens. 35 Superficie catastale 40 mq Rendita € 121,11 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4807	48	6	C6	11	35	40 mq	121,11 €	S1	

Corrispondenza catastale

L'immobile è conforme per sagoma, superficie e volume. Le uniche variazioni riguardano la presenza di alcune riseghe murarie o elementi strutturali che sono riconducibili ad approssimazioni grafiche e che non comportano la necessità di alcuna variazione catastale.



PATTI

Il bene risulta libero per la procedura.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, risulta in buone condizioni manutentive.

Si presenta con delle murature in blocchi di cemento facciavista, semplicemente tinteggiati di colore bianco, mentre la pavimentazione è realizzata con una gettata di cemento.

Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, e non presenta segni di umidità o muffe.

L'unità immobiliare è dotata inoltre di saracinesca.

PARTI COMUNI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, oltre alle parti comuni di tipo strutturale (murature, solai ecc.), è caratterizzato da diverse aree comuni, composte prevalentemente dai corridoi di distribuzione ai diversi piani e le relative terrazze, i corpi scala e gli ascensori, le aree di manovra al piano garage (S1) e l'area lastricata al piano terra. L'autorimessa in esame è raggiungibile mediante la rampa carrabile con accesso al civico n.9 di via Perano.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, di recente costruzione e precedentemente generalizzato, risulta in buone condizioni di manutenzione.

E' caratterizzato da una struttura in cemento armato, con tamponature in laterizio e si sviluppa su quattro livelli (tre fuori terra ed uno interrato), collegati da tre corpi scala e due ascensori.

Le unità hanno diverse destinazioni d'uso, di tipo prevalentemente: residenziale, commerciale, ufficio, cantine.

Il bene in esame, accessibile al piano S1, ha destinazione d'uso autorimessa.

E' accessibile percorrendo un tratto di rampa carrabile localizzata al civ.9 di via Perano ed una porzione di area di manovra comune. E' caratterizzato da un unico ambiente privo di finiture e finestrate, dotato di saracinesca.

E' dotato di impianto elettrico in canalina esterna.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Pertanto è da intendersi libero per la procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1990	[REDACTED]	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Taddei	14/02/1990	25879	4902
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	14/03/1990		14800
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 28/07/2005	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Camilla De Martino	28/07/2005	18592	4665
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma1	06/03/2005		65609
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Si precisa che con l'atto di Compravendita del 28/07/2005 il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED], che "accetta ed acquista il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde, e precisamente:

- terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925, confinante con proprietà [REDACTED] [REDACTED] via Fosso dell'Osa, salvo altri; distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669, particella 3747 (derivata dalla particella 44/a) di are 69 e centiare 25 (...)",

Il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] che accetta ed acquista "il seguente immobile sito in Comune di Toma, località Castelverde e precisamente:

- terreno della superficie catastale complessiva di metri quadrati 4750, confinante con proprietà [REDACTED] [REDACTED] via Fosso dell'Osa, via Perano, salvo altri; distinto nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669;



- particella 3752 (già particella 2610/a) di are 2 (due) e centiare 60 (sessanta), reddito dominicale euro 2,35m reddito agrario euro 1,01;

- particella 3755 (già particella 2610/d) di are 18 (diciotto) e centiare 40 (quaranta), reddito dominicale euro 16,65, reddito agrario euro 7,13;

particella 3762 (già particella 2611/b), di are 26 (ventisei) e centiare 50 (...), reddito dominicale euro 23,98, reddito agrario euro 10,26".

Successivamente la ██████████ edifica l'intero complesso a sua cura a mezzo di Permesso di costruire n.39 del 2008.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 18/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 14/08/2018

Reg. gen. 100194 - Reg. part. 70474

I beni di cui alla presente perizia sono caratterizzati da diversi sub, nel cui elenco delle ispezioni ipotecarie ovviamente, risultano esclusivamente iscrizioni e trascrizioni successive alla loro costituzione, come autonome unità immobiliari. Tuttavia debbono essere richiamati anche i gravami che erano afferenti alle particelle costituenti il terreno su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato di cui detti beni sono parte.

In particolare:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

Iscritto a Roma il 09/04/2009

Reg. gen. 46909 - Reg. part. 13230

Importo Totale € 8.200.000,00

Importo Capitale: € 4.100.000,00

A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.

Contro ██████████

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione **ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA**

Trascritto a Roma il 06/05/2008



Reg. gen. 57108 - Reg. part. 31641

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 22/11/2007

Reg. gen. 205608 - Reg. part. 91979

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 31/03/2006

Reg. gen. 38253 - Reg. part. 21627

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3747; TERRENO Foglio 669 Particella 3752; TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla disamina dell'atto di Compravendita del 28/07/2005 con cui il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] una parte del terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925 e [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED], la restante parte del terreno su cui sorgerà il fabbricato in esame, si evince che detto terreno era inserito nel "comprensorio n.15 soggetto a convenzione del Piano Particolareggiato Zona O, Nucleo 18, (...) che i signori [REDACTED] hanno richiesto al Comune di Roma con nota protocollo Dip. XIX numero 8505 del 4 Dicembre 2003 di realizzare sul suddetto terreno (...) l'intera cubatura prevista (...) che hanno ceduto al Comune di Roma tutte le aree, sia interne che esterne al comprensorio, a destinazione pubblica (...) che intendono ora cedere la residua area a destinazione fondiaria su cui verrà realizzata la progettata costruzione".

Sulla scorta di tali indicazioni, presso l'archivio progetti di Roma è stata reperita copia di:



- Permesso di costruire n.39 del 16/01/2008, rilasciato a [REDACTED] per la realizzazione di un edificio commerciale.

Ad oggi non risulterebbe rilasciato il Certificato di Agibilità relativo all'intero stabile, per sollecitare il quale è comunque necessario un incarico da parte dell'intero condominio.

Analizzando le visure storiche catastali di alcuni immobili facenti parte del complesso è stato verificato che il progetto grafico dell'intero complesso è stato ripresentato al Municipio Competente per successivi interventi soggetti a titolo edilizio. Lo scrivente ha proceduto alle relative richieste di accesso agli atti e dopo i tempi di rito ha ricevuto copie di:

- Denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, prot. 13499 del 29/01/2013, presentata da [REDACTED] per progetto con superficie lorda 2132,16 mq, per cambio di destinazione d'uso degli interni 10 e 13 del piano I. Gli elaborati grafici ripresentano piante, prospetti e sezioni dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte.

- Denuncia di inizio attività per Piano Casa, prot.140241 del 07/11/2013 presentata da [REDACTED] per cambio di destinazione d'uso degli interni 8 e 14. Gli elaborati grafici ripresentano gli elaborati planimetrici dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte, ivi compresi i posti auto.

Il progetto è stato comunque richiesto all'archivio progetti di Roma che, dopo i tempi di rito, ha rilasciato copia dello stesso.

L'unità immobiliare qui esaminata e rilevata in sede di sopralluogo - vedi Rilievo dello stato di fatto redatto dallo scrivente - risulta conforme per volumetria, sagoma e superficie all'ultimo elaborato grafico allegato al titolo edilizio presentato alla P.A. di cui sopra ma, trattandosi di un titolo presentato per unità immobiliari diverse da quella in esame, l'immobile non può ritenersi pienamente legittimato.

Analizzando il progetto originario, si evince che l'autorimessa qui esaminata era caratterizzata - sul fondo murario opposto a quello della saracinesca d'ingresso - da una piccola porzione ulteriore di area di pertinenza con un ingresso secondario.

Quest'ultima porzione va considerata urbanisticamente quale "frazionamento/fusione", in quanto risulta "frazionata" dall'unità immobiliare oggetto di perizia e "fusa" con l'area di pertinenza condominiale adiacente, variando in tal modo la consistenza e la sagoma del garage.

Tale variazione non ha comportato un aumento di volumetria dell'intero stabile, in quanto le modifiche sono state effettuate all'interno della superficie assentita.

A fronte di quanto sopra, ai fini della regolarità del bene, l'avente titolo dovrà presentare un nuovo titolo edilizio - CILA a sanatoria - con costi presumibili, tra diritti di segreteria, sanzioni, accatastamento ed oneri professionali, pari a circa € 2.000,00. Di tale importo si tiene conto nella stima del bene.



LOTTO 21



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 21** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Via Perano 9, interno 3, piano S1

DESCRIZIONE

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare.

Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità con destinazioni d'uso di tipo prevalentemente commerciale, residenziale e ad uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (per box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa.

La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi.

Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile.

Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione autorimessa ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.49, interno n.3 (piano S1).

Tale autorimessa ha una superficie interna netta di mq 56,8, è dotata di saracinesca ed è priva di finiture.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo se dovuta.

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

TITOLARITÀ

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

- 

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

- 



CONFINI

Il bene in esame, visionato in sede di sopralluogo e rilievo, confina con: il sub.48, con il sub.50, con il sub 54, e con lo spazio di manovra - sub 56 - salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	56,80 mq	68,60 mq	1,00	68,60 mq	3,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				68,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	‰	
Superficie convenzionale complessiva:				68,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/2011 al 05/04/2020		Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 49, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 48 Rendita € 166,09 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	669	4807	49	6	C6	11	48	53 mq	166,09 €	S1		

Corrispondenza catastale

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

PATTI

Il bene è da considerarsi libero per la procedura.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, risulta in buone condizioni manutentive.



Si presenta con delle murature in blocchi di cemento facciavista, semplicemente tinteggiati di colore bianco, mentre la pavimentazione è realizzata con una gettata di cemento.

Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, e non presenta segni di umidità o muffe.

L'unità immobiliare è dotata inoltre di saracinesca.

PARTI COMUNI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, oltre alle parti comuni di tipo strutturale (murature, solai ecc.), è caratterizzato da diverse aree comuni, composte prevalentemente dai corridoi di distribuzione ai diversi piani e le relative terrazze, i corpi scala e gli ascensori, le aree di manovra al piano garage (S1) e l'area lastricata al piano terra. L'autorimessa in esame è raggiungibile mediante la rampa carrabile con accesso al civico n.9 di via Perano.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma I, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, di recente costruzione e precedentemente generalizzato, risulta in buone condizioni di manutenzione.

E' caratterizzato da una struttura in cemento armato, con tamponature in laterizio e si sviluppa su quattro livelli (tre fuori terra ed uno interrato), collegati da tre corpi scala e due ascensori.

Le unità hanno diverse destinazioni d'uso, di tipo prevalentemente: residenziale, commerciale, ufficio, cantine.

Il bene in esame, accessibile al piano S1, ha destinazione d'uso autorimessa.

E' accessibile percorrendo un tratto di rampa carrabile localizzata al civ.9 di via Perano ed una porzione di area di manovra comune. E' caratterizzato da tre ambienti, due di minor consistenza, è privo di finiture e finestrate ed è dotato di saracinesca.

E' dotato inoltre di impianto elettrico in canalina esterna.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Il bene è da considerarsi libero per la procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1990		Atto di divisione			
		rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Taddei	14/02/1990	25879	4902



		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Roma	14/03/1990	14800
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
Dal 28/07/2005		Compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Camilla De Martino	28/07/2005	18592
				7665
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Roma	06/03/2005	65609
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°

Si precisa che con l'atto di Compravendita del 28/07/2005 il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED], che "accetta ed acquista il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde, e precisamente:

- terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925, confinante con proprietà [REDACTED] [REDACTED], via Fosso dell'Osa, salvo altri; distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669, particella 3747 (derivata dalla particella 44/a) di are 69 e centiare 25 (...)."

Il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] che accetta ed acquista "il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde e precisamente:

- terreno della superficie catastale complessiva di metri quadrati 4750, confinante con proprietà [REDACTED] [REDACTED] via Fosso dell'Osa, via Perano, salvo altri; distinto nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669;

- particella 3752 (già particella 2610/a) di are 2 (due) e centiare 60 (sessanta), reddito dominicale euro 2,35m reddito agrario euro 1,01;

- particella 3755 (già particella 2610/d) di are 18 (diciotto) e centiare 40 (quaranta), reddito dominicale euro 16,65, reddito agrario euro 7,13;

particella 3762 (già particella 2611/b), di are 26 (ventisei) e centiare 50 (...), reddito dominicale euro 23,98, reddito agrario euro 10,26".

Successivamente la [REDACTED] edifica l'intero complesso a sua cura a mezzo di Permesso di costruire n.39 del 2008.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 21/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 12/04/2018
Reg. gen. 41668 - Reg. part. 7110
Importo: € 85.000,00

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 14/08/2018
Reg. gen. 100194 - Reg. part. 70474

I beni di cui alla presente perizia sono caratterizzati da diversi sub, nel cui elenco delle ispezioni ipotecarie ovviamente, risultano esclusivamente iscrizioni e trascrizioni successive alla loro costituzione, come autonome unità immobiliari. Tuttavia debbono essere richiamati anche i gravami che erano afferenti alle particelle costituenti il terreno su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato di cui detti beni sono parte.

In particolare:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a Roma il 09/04/2009

Reg. gen. 46909 - Reg. part. 13230

Importo Totale € 8.200.000,00

Importo Capitale: € 4.100.000,00

A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.

Contro XXXXXXXXXX

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

Trascritto a Roma il 06/05/2008

Reg. gen. 57108 - Reg. part. 31641



A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 22/11/2007

Reg. gen. 205608 - Reg. part. 91979

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 31/03/2006

Reg. gen. 38253 - Reg. part. 21627

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3747; TERRENO Foglio 669 Particella 3752; TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla disamina dell'atto di Compravendita del 28/07/2005 con cui il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] una parte del terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925 e [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] la restante parte del terreno su cui sorgerà il fabbricato in esame, si evince che detto terreno era inserito nel "comprensorio n.15 soggetto a convenzione del Piano Particolareggiato Zona O, Nucleo 18, (...) che i signori [REDACTED] hanno richiesto al Comune di Roma con nota protocollo Dip. XIX numero 8505 del 4 Dicembre 2003 di realizzare sul suddetto terreno (...) l'intera cubatura prevista (...) che hanno ceduto al Comune di Roma tutte le aree, sia interne che esterne al comprensorio, a destinazione pubblica (...) che intendono ora cedere la residua area a destinazione fondiaria su cui verrà realizzata la progettata costruzione".

Sulla scorta di tali indicazioni, presso l'archivio progetti di Roma è stata reperita copia di:

- Permesso di costruire n.39 del 16/01/2008, rilasciato a [REDACTED] per la realizzazione di un edificio commerciale.



Ad oggi non risulterebbe rilasciato il Certificato di Agibilità relativo all'intero stabile, per sollecitare il quale è comunque necessario un incarico da parte dell'intero condominio.

Analizzando le visure storiche catastali di alcuni immobili facenti parte del complesso è stato verificato che il progetto grafico dell'intero complesso è stato ripresentato al Municipio Competente per successivi interventi soggetti a titolo edilizio. Lo scrivente ha proceduto alle relative richieste di accesso agli atti e dopo i tempi di rito ha ricevuto copie di:

- Denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, prot. 13499 del 29/01/2013, presentata da [REDACTED] per progetto con superficie lorda 2132,16 mq, per cambio di destinazione d'uso degli interni 10 e 13 del piano I. Gli elaborati grafici ripresentano piante, prospetti e sezioni dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte.

- Denuncia di inizio attività per Piano Casa, prot.140241 del 07/11/2013 presentata da [REDACTED] per cambio di destinazione d'uso degli interni 8 e 14. Gli elaborati grafici ripresentano gli elaborati planimetrici dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte, ivi compresi i posti auto.

Il progetto è stato comunque richiesto all'archivio progetti di Roma che, dopo i tempi di rito, ha rilasciato copia dello stesso.

L'unità immobiliare qui esaminata e rilevata in sede di sopralluogo - vedi Rilievo dello stato di fatto redatto dallo scrivente - risulta conforme per volumetria, sagoma e superficie all'ultimo elaborato grafico allegato al titolo edilizio presentato alla P.A. di cui sopra ma, trattandosi di un titolo presentato per unità immobiliari diverse da quella in esame, l'immobile in questione non può ritenersi pienamente legittimato.

Analizzando il progetto originario si evince che l'autorimessa qui esaminata era caratterizzata da una volumetria complessiva che comprendeva la porzione di intercapedine sul fronte opposto a quello di ingresso e non era previsto l'ingresso al sottoscala, posto sul lato destro rispetto all'ingresso carrabile.

Queste difformità riscontrate sull'elaborato grafico originario vanno considerate urbanisticamente quale "frazionamento/fusione" con diverse aree dell'intero fabbricato, variando in tal modo la consistenza e la sagoma del garage in esame. Tale variazione non ha comportato un aumento di volumetria dell'intero stabile, ma solo delle unità immobiliari interessate, in quanto le modifiche sono state effettuate all'interno della superficie assentita.

A fronte di quanto sopra, ai fini della regolarità del bene, l'avente titolo dovrà presentare un nuovo titolo edilizio - CILA a sanatoria - con costi presumibili, tra diritti di segreteria, sanzioni, accatastamento ed oneri professionali, pari a circa € 2.000,00. Di tale importo si tiene conto nella stima del bene.



LOTTO 22



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 22** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Via Perano n.9, interno 4, piano S1

DESCRIZIONE

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare.

Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità con destinazioni d'uso di tipo prevalentemente commerciale, residenziale e ad uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (per box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa.

La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi.

Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile.

Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione autorimessa/magazzino ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.50, interno n.4 (piano S1).

Tale autorimessa ha una superficie interna netta di mq 122, è dotata di saracinesca ed è priva di finiture.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo se dovuta.

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

TITOLARITÀ

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

- 

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

- 



CONFINI

Il bene in esame, visionato in sede di sopralluogo e rilievo, confina con: il sub.49, con lo spazio di manovra - sub 56 - e con l'intercapedine, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	122,00 mq	136,80 mq	1,00	136,80 mq	3,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				136,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	‰	
Superficie convenzionale complessiva:				136,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/2011 al 05/04/2020	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 50, Zc. 6 Categoria C6 CL11, Cens. 121 Superficie catastale 135 mq Rendita € 418,69 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4807	50	6	C6	11	121	135 mq	418,69 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito del sopralluogo e del rilievo metrico e fotografico effettuato dallo scrivente, sono state identificate alcune difformità all'interno dell'unità immobiliare in esame. Le stesse riguardano:

- la realizzazione di wc;
- la realizzazione di un soppalco in ferro e legno, servito da una scaletta interna.

Tali difformità non comportano alcuna variazione di volume o di sagoma.



Si tratta di modifiche realizzate in virtù dell'attuale uso dell'unità immobiliare, a laboratorio di falegnameria.

Lo scrivente CTU non ha ritenuto dover procedere ad un nuovo accatastamento, stante che l'avente diritto potrebbe facilmente ripristinare lo stato legittimo. Per ulteriori specifiche vedi paragrafo relativo alla "Regolarità edilizia".

PATTI

Il bene è oggetto di un contratto di locazione non opponibile alla procedura.

E' pertanto da intendersi libero per la procedura.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, risulta in buone condizioni manutentive.

Si presenta con delle murature in blocchi di cemento facciavista, semplicemente tinteggiati di colore bianco, mentre la pavimentazione è realizzata con una gettata di cemento.

Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, e non presenta segni di umidità o muffe.

L'unità immobiliare è dotata inoltre di servizi igienici e di un piccolo locale deposito.

PARTI COMUNI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, oltre alle parti comuni di tipo strutturale (murature, solai ecc.), è caratterizzato da diverse aree comuni, composte prevalentemente dai corridoi di distribuzione ai diversi piani e le relative terrazze, i corpi scala e gli ascensori, le aree di manovra al piano garage (S1) e l'area lastricata al piano terra. L'autorimessa in esame è raggiungibile mediante la rampa carrabile con accesso al civico n.9 di via Perano.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, di recente costruzione e precedentemente generalizzato, risulta in buone condizioni di manutenzione.

E' caratterizzato da una struttura in cemento armato, con tamponature in laterizio e si sviluppa su quattro livelli (tre fuori terra ed uno interrato), collegati da tre corpi scala e due ascensori.

Le unità hanno diverse destinazioni d'uso, di tipo prevalentemente: residenziale, commerciale, ufficio, cantine.

Il bene in esame, accessibile al piano S1, ha destinazione d'uso autorimessa/magazzino.



E' accessibile percorrendo un tratto di rampa carrabile localizzata al civ.9 di via Perano ed una porzione di area di manovra comune. E' caratterizzato da un ampio ambiente centrale finestrato, a cui si aggiunge un locale per servizi igienici e un piccolo soppalco. E' privo di finiture, a meno del bagno che si presenta rivestito con piastrelle ceramiche, ed è dotato inoltre di impianto elettrico in canalina esterna e di impianto idrico per i servizi igienici.

Il bene è dotato inoltre di saracinesca.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1990	[REDACTED]	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Taddei	14/02/1990	25879	4902
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	14/03/1990		14800
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2005	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Camilla De Martino	28/07/2005	18592	7665
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	06/03/2005		65609
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che con l'atto di Compravendita del 28/07/2005 il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] che "accetta ed acquista il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde, e precisamente:

- terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925, confinante con proprietà [REDACTED] [REDACTED] via Fosso dell'Osa, salvo altri; distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669, particella 3747 (derivata dalla particella 44/a) di are 69 e centiare 25 (...)"



Il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED], che accetta ed acquista "il seguente immobile sito in Comune di Toma, località Castelverde e precisamente:

- terreno della superficie catastale complessiva di metri quadrati 4750, confinante con proprietà [REDACTED], via Fosso dell'Osa, via Perano, salvo altri; distinto nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669;

- particella 3752 (già particella 2610/a) di are 2 (due) e centiare 60 (sessanta), reddito dominicale euro 2,35m reddito agrario euro 1,01;

- particella 3755 (già particella 2610/d) di are 18 (diciotto) e centiare 40 (quaranta), reddito dominicale euro 16,65, reddito agrario euro 7,13;

particella 3762 (già particella 2611/b), di are 26 (ventisei) e centiare 50 (...), reddito dominicale euro 23,98, reddito agrario euro 10,26".

Successivamente la [REDACTED] edifica l'intero complesso a sua cura a mezzo di Permesso di costruire n.39 del 2008.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 21/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 12/04/2018
Reg. gen. 41668 - Reg. part. 7110
Importo: € 85.000,00

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 14/08/2018
Reg. gen. 100194 - Reg. part. 70474

I beni di cui alla presente perizia sono caratterizzati da diversi sub, nel cui elenco delle ispezioni ipotecarie ovviamente, risultano esclusivamente iscrizioni e trascrizioni successive alla loro costituzione, come autonome unità immobiliari. Tuttavia debbono essere richiamati anche i gravami che erano afferenti alle particelle costituenti il terreno su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato di cui detti beni sono parte.

In particolare:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a Roma il 09/04/2009

Reg. gen. 46909 - Reg. part. 13230



Importo Totale € 8.200.000,00

Importo Capitale: € 4.100.000,00

A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

Trascritto a Roma il 06/05/2008

Reg. gen. 57108 - Reg. part. 31641

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 22/11/2007

Reg. gen. 205608 - Reg. part. 91979

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 31/03/2006

Reg. gen. 38253 - Reg. part. 21627

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3747; TERRENO Foglio 669 Particella 3752; TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.



REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla disamina dell'atto di Compravendita del 28/07/2005 con cui il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] una parte del terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925 e [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] la restante parte del terreno su cui sorgerà il fabbricato in esame, si evince che detto terreno era inserito nel "comprensorio n.15 soggetto a convenzione del Piano Particolareggiato Zona O, Nucleo 18, (...) che i signori [REDACTED] hanno richiesto al Comune di Roma con nota protocollo Dip. XIX numero 8505 del 4 Dicembre 2003 di realizzare sul suddetto terreno (...) l'intera cubatura prevista (...) che hanno ceduto al Comune di Roma tutte le aree, sia interne che esterne al comprensorio, a destinazione pubblica (...) che intendono ora cedere la residua area a destinazione fondiaria su cui verrà realizzata la progettata costruzione".

Sulla scorta di tali indicazioni, presso l'archivio progetti di Roma è stata reperita copia di:

- Permesso di costruire n.39 del 16/01/2008, rilasciato a [REDACTED] per la realizzazione di un edificio commerciale.

Ad oggi non risulterebbe rilasciato il Certificato di Agibilità relativo all'intero stabile, per sollecitare il quale è comunque necessario un incarico da parte dell'intero condominio.

Analizzando le visure storiche catastali di alcuni immobili facenti parte del complesso è stato verificato che il progetto grafico dell'intero complesso è stato ripresentato al Municipio Competente per successivi interventi soggetti a titolo edilizio. Lo scrivente ha proceduto alle relative richieste di accesso agli atti e dopo i tempi di rito ha ricevuto copie di:

- Denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, prot. 13499 del 29/01/2013, presentata da [REDACTED] per progetto con superficie lorda 2132,16 mq, per cambio di destinazione d'uso degli interni 10 e 13 del piano I. Gli elaborati grafici ripresentano piante, prospetti e sezioni dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte.

- Denuncia di inizio attività per Piano Casa, prot.140241 del 07/11/2013 presentata da [REDACTED] per cambio di destinazione d'uso degli interni 8 e 14. Gli elaborati grafici ripresentano gli elaborati planimetrici dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte, ivi compresi i posti auto.

Il progetto è stato comunque richiesto all'archivio progetti di Roma che, dopo i tempi di rito, ha rilasciato copia dello stesso.

L'unità immobiliare qui esaminata e rilevata in sede di sopralluogo - vedi Rilievo dello stato di fatto redatto dallo scrivente - risulta conforme per volumetria, sagoma e superficie all'ultimo elaborato grafico allegato al titolo edilizio presentato alla P.A. di cui sopra ma, trattandosi di un titolo presentato per unità immobiliari diverse da quella in esame, l'immobile in questione non può ritenersi pienamente legittimato.

Analizzando il progetto originario si evince che l'autorimessa qui esaminata era caratterizzata al piano S1 da una volumetria complessiva inferiore, in quanto una porzione era destinata a "cantina di negozio" di una diversa unità immobiliare. Inoltre, differentemente dallo stato di fatto, l'autorimessa in esame era identificata come "cantina di negozio", connessa tramite scala interne all'unità commerciale soprastante.

Queste difformità riscontrate sull'elaborato grafico originario vanno valutate urbanisticamente quale "frazionamento/fusione" con diverse aree dell'intero fabbricato, variando in tal modo la consistenza e la sagoma del garage in esame. Tale variazione non ha comportato un aumento di volumetria



dell'intero stabile, ma solo delle unità immobiliari interessate dagli interventi, in quanto le modifiche sono state effettuate all'interno della superficie assentita.

Inoltre a seguito del sopralluogo e del rilievo metrico e fotografico effettuato dallo scrivente, sono state identificate alcune difformità all'interno dell'unità immobiliare in esame. Le stesse riguardano:

- la realizzazione di wc;
- la realizzazione di un soppalco in ferro e legno, servito da una scaletta interna.

Si tratta di modifiche realizzate in virtù dell'attuale uso dell'unità immobiliare, a laboratorio di falegnameria.

Lo scrivente CTU non ha ritenuto dover procedere ad un nuovo accatastamento, stante che l'avente diritto potrebbe facilmente rendere lo stato di fatto conforme con quanto accatastato, o procedere egli stesso alla variazione catastale in seguito al percorso urbanistico a sanatoria autorizzativo delle opere abusive.

A fronte di quanto sopra, ai fini della regolarità del bene, l'avente titolo dovrà presentare un nuovo titolo edilizio - CILA a sanatoria - con cui sanare le opere oggetto di "frazionamento/fusione", le opere interne ed il cambio di destinazione d'uso da "cantina di negozio" ad "autorimessa", con costi presumibili, tra diritti di segreteria, sanzioni, accatastamento ed oneri professionali, pari a circa € 3.000,00. Di tale importo si tiene conto nella stima del bene.

Si precisa inoltre che urbanisticamente non è possibile legittimare all'interno di una destinazione d'uso "autorimessa" (C/6 catastale) un bagno o un soppalco che, di fatto, aumenta la SUL e pertanto andranno rimossi.



LOTTO 23



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 23** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Via Perano 9, piano S1

DESCRIZIONE

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare.

Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità con destinazioni d'uso di tipo prevalentemente commerciale, residenziale e ad uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (per box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa.

La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi.

Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile.

Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione magazzino ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via e dal corpo scala comune con accesso esterno raggiungibile da Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, S.52 (piano S1).

Tale autorimessa ha una superficie interna netta di mq 21,3, è dotata di saracinesca ed è priva di finiture.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 03/02/2021 - vedi allegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo se dovuta.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 03/02/2021.

TITOLARITÀ

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

- 

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

- 



CONFINI

Il bene in esame, visionato in sede di sopralluogo e rilievo, confina con: il sub.51, il sub.57 e con lo spazio di manovra - sub 54 -, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	21,30 mq	25,00 mq	1,00	25,00 mq	3,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				25,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	‰	
Superficie convenzionale complessiva:				25,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/2011 al 05/04/2020		Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 52, Zc. 6 Categoria C2 Cl. 7, Cons. 22 Superficie catastale 27 mq Rendita € 64,76 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4807	52	6	C2	7	22	27 mq	64,76 €	S1	

Corrispondenza catastale

L'immobile in esame non risulta conforme per superficie, sagoma e volume. Tale difformità, riscontrata in sede di sopralluogo, riguarda una differente geometria del muro posto frontalmente rispetto all'ingresso del magazzino in esame che, allo stato di fatto, presenta un angolo "tagliato" da una diagonale che segue l'andamento della struttura delle travi. Tale diversa geometria rende la superficie reale di circa 2 mq inferiori rispetto a quella indicata nella planimetria catastale.

Tale effettiva superficie è quella valutata ai fini della stima.

Per maggiori informazioni, vedi quanto specificato nel paragrafo "regolarità edilizia".

PATTI

Il bene è stato oggetto di accesso forzoso, pertanto risulta libero per la procedura.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, risulta in discrete condizioni manutentive.

Si presenta con delle murature in blocchi di cemento facciavista, mentre la pavimentazione è realizzata con una gettata di cemento liscio.

Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, ma lievi segni di incuria dovuti al non utilizzo del bene.

PARTI COMUNI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, oltre alle parti comuni di tipo strutturale (murature, solai ecc.), è caratterizzato da diverse aree comuni, composte prevalentemente dai corridoi di distribuzione ai diversi piani e le relative terrazze, i corpi scala e gli ascensori, le aree di manovra al piano garage (S1) e l'area lastricata al piano terra. Il magazzino in esame è raggiungibile mediante la rampa carrabile con accesso al civico n.9 di via Perano.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, di recente costruzione e precedentemente generalizzato, risulta in buone condizioni di manutenzione.

E' caratterizzato da una struttura in cemento armato, con tamponature in laterizio e si sviluppa su quattro livelli (tre fuori terra ed uno interrato), collegati da tre corpi scala e due ascensori.

Le unità hanno diverse destinazioni d'uso, di tipo prevalentemente: residenziale, commerciale, ufficio, cantine.

Il bene in esame, accessibile al piano S1, ha destinazione d'uso magazzino.

E' accessibile percorrendo un tratto di rampa carrabile localizzata al civ.9 di via Perano ed una porzione di area di manovra comune del piano dedicato alle autorimesse, o anche dalla rampa di scala che conduce dal piano terra al piano S1. E' caratterizzato da un unico ambiente privo di finiture e finestrate, dotato di porta in ferro.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene è stato oggetto di accesso forzoso, pertanto risulta libero per la procedura.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1990	[REDACTED]	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Taddei	14/02/1990	25879	4902
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	14/03/1990		14800
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2005	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertoria N°	Raccolta N°
		Camilla De Martino	28/07/2005	18592	7665
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	06/03/2005		65609
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che con l'atto di Compravendita del 28/07/2005 il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] che "accetta ed acquista il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde, e precisamente:

- terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925, confinante con proprietà [REDACTED] [REDACTED] via Fosso dell'Osa, salvo altri; distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669, particella 3747 (derivata dalla particella 44/a) di are 69 e centiare 25 (...)"

Il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] che accetta ed acquista "il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde e precisamente:

- terreno della superficie catastale complessiva di metri quadrati 4750, confinante con proprietà [REDACTED], via Fosso dell'Osa, via Perano, salvo altri; distinto nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669:

- particella 3752 (già particella 2610/a) di are 2 (due) e centiare 60 (sessanta), reddito dominicale euro 2,35m reddito agrario euro 1,01;

- particella 3755 (già particella 2610/d) di are 18 (diciotto) e centiare 40 (quaranta), reddito dominicale euro 16,65, reddito agrario euro 7,13;



particella 3762 [già particella 2611/b), di are 26 (ventisei) e centiare 50 (...), reddito dominicale euro 23,98, reddito agrario euro 10,26".

Successivamente la [REDACTED] edifica l'intero complesso a sua cura a mezzo di Permesso di costruire n.39 del 2008.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 21/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 14/08/2018
Reg. gen. 100194 - Reg. part. 70474

I beni di cui alla presente perizia sono caratterizzati da diversi sub, nel cui elenco delle ispezioni ipotecarie ovviamente, risultano esclusivamente iscrizioni e trascrizioni successive alla loro costituzione, come autonome unità immobiliari. Tuttavia debbono essere richiamati anche i gravami che erano afferenti alle particelle costituenti il terreno su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato di cui detti beni sono parte.

In particolare:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

Iscritto a Roma il 09/04/2009

Reg. gen. 46909 - Reg. part. 13230

Importo Totale € 8.200.000,00

Importo Capitale: € 4.100.000,00

A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione **ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA**

Trascritto a Roma il 06/05/2008

Reg. gen. 57108 - Reg. part. 31641

A favore di **COMUNE DI ROMA**



Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 22/11/2007

Reg. gen. 205608 - Reg. part. 91979

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 31/03/2006

Reg. gen. 38253 - Reg. part.21627

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3747; TERRENO Foglio 669 Particella 3752; TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla disamina dell'atto di Compravendita del 28/07/2005 con cui il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] una parte del terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925 e [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] la restante parte del terreno su cui sorgerà il fabbricato in esame, si evince che detto terreno era inserito nel "compensorio n.15 soggetto a convenzione del Piano Particolareggiato Zona O, Nucleo 18, (...) che i signori [REDACTED] hanno richiesto al Comune di Roma con nota protocollo Dip. XIX numero 8505 del 4 Dicembre 2003 di realizzare sul suddetto terreno (...) l'intera cubatura prevista (...) che hanno ceduto al Comune di Roma tutte le aree, sia interne che esterne al compensorio, a destinazione pubblica (...) che intendono ora cedere la residua area a destinazione fondiaria su cui verrà realizzata la progettata costruzione".

Sulla scorta di tali indicazioni, presso l'archivio progetti di Roma è stata reperita copia di:

- Permesso di costruire n.39 del 16/01/2008, rilasciato a [REDACTED] per la realizzazione di un edificio commerciale.



Ad oggi non risulterebbe rilasciato il Certificato di Agibilità relativo all'intero stabile, per sollecitare il quale è comunque necessario un incarico da parte dell'intero condominio.

Analizzando le visure storiche catastali di alcuni immobili facenti parte del complesso è stato verificato che il progetto grafico dell'intero complesso è stato ripresentato al Municipio Competente per successivi interventi soggetti a titolo edilizio. Lo scrivente ha proceduto alle relative richieste di accesso agli atti e dopo i tempi di rito ha ricevuto copie di:

- Denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, prot. 13499 del 29/01/2013, presentata da ██████████ per progetto con superficie lorda 2132,16 mq, per cambio di destinazione d'uso degli interni 10 e 13 del piano I. Gli elaborati grafici ripresentano piante, prospetti e sezioni dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte.

- Denuncia di inizio attività per Piano Casa, prot.140241 del 07/11/2013 presentata da ██████████ per cambio di destinazione d'uso degli interni 8 e 14. Gli elaborati grafici ripresentano gli elaborati planimetrici dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte, ivi compresi i posti auto.

E' stato inoltre effettuato un accesso agli atti presso l'archivio progetti di Roma, mediante lo sportello SIPRE, a cui è stato richiesto il progetto originario dell'immobile, che è stato rilasciato dopo i tempi di rito.

L'unità immobiliare qui esaminata e rilevata in sede di sopralluogo - vedi Rilievo dello stato di fatto redatto dallo scrivente - viene rappresentata in maniera identica sia nel progetto originario che nella DIA prot. 13499 del 29/01/2013, presentata da ██████████, in cui presenta una forma geometrica regolare pressoché quadrata.

Allo stato di fatto però lo stesso mostra una differente geometria, che ne comporta la perdita di circa 2 mq di superficie e quindi una sagoma differente rispetto a quella indicata nei titoli edilizi precedentemente citati.

Per tale difformità, seppur non incida sulle possibilità di utilizzo del bene e di godimento dello stesso, deve essere presentato un titolo a sanatoria - CILA -, che ne sanerebbe la variazione della sagoma. Tale titolo, tenendo conto del costo delle sanzioni, dei diritti di segreteria e degli oneri professionali, è quantificabile in circa € 2.000,00.



LOTTO 24



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 24** - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Roma (RM) - Largo Scapoli SNC, piano T

DESCRIZIONE

Cabina Elettrica - bene condominiale non alienabile.

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare.

Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità con destinazioni d'uso di tipo prevalentemente commerciale, residenziale e ad uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (per box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa.

La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi.

Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile.

Il bene in esame è un immobile a destinazione "cabina elettrica" - identificato catastalmente con categoria D1 - è situato in Largo Scapoli, con accesso indipendente, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.53 (piano T).

La cabina elettrica in questione è un bene di servizio all'intero fabbricato, pertanto non viene posto in vendita.

TITOLARITÀ

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

- 

CONFINI

Il bene, come visibile dalla planimetria allegata, confina con: il sub 54 e l'area a parcheggio localizzata in Largo Scapoli, salvo altri.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cabina elettrica	25,00 mq	31,00 mq	1,00	31,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				31,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				31,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/2011 al 05/04/2020	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 53, Zc. 6 Categoria D1 Rendita € 224,46 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	669	4807	53	6	D1				224,46 €	T		

PARTI COMUNI

Il lotto in esame è di fatto un bene comune di pertinenza dell'edificio in cui ricadono i beni della presente procedura. Pertanto il lotto non viene posto in vendita.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 21/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**
Trascritto a Roma il 04/05/2012
Reg. gen. 46346 - Reg. part. 34220
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 14/08/2018
Reg. gen. 100194 - Reg. part. 70474

I beni di cui alla presente perizia sono caratterizzati da diversi sub, nel cui elenco delle ispezioni ipotecarie ovviamente, risultano esclusivamente iscrizioni e trascrizioni successive alla loro costituzione, come autonome unità immobiliari. Tuttavia debbono essere richiamati anche i gravami che erano afferenti alle particelle costituenti il terreno su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato di cui detti beni sono parte.

In particolare:

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Trascritto a Roma il 04/05/2012

Reg. gen. 46346 - Reg. part. 34220

"A FAVORE DELL'ACEA SERVITU' PERPETUA PER IL COLLOCAMENTO E L'ESERCIZIO DEI CAVI E DELLE APPARECCHIATURE ELETTRICHE NECESSARIE PER LA DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA DA INSTALLARSI NEL LOCALE COMPOSTO DI UN SOLO VANO, FACENTE PARTE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DI CUI NELLA PREMESSA DEL TITOLO, SITO IN ROMA (RM), LARGO SCAPOLI SNC, POSTO AL PIANO TERRA".

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

Iscritto a Roma il 09/04/2009

Reg. gen. 46909 - Reg. part. 13230

Importo Totale € 8.200.000,00

Importo Capitale: € 4.100.000,00

A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.

Contro

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione **ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA**



Trascritto a Roma il 06/05/2008

Reg. gen. 57108 - Reg. part. 31641

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro XXXXXXXXXX

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 22/11/2007

Reg. gen. 205608 - Reg. part. 91979

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.



LOTTO 25



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 25** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Largo Scapoli SNC, piano T

DESCRIZIONE

Area esterna, parte lastricata e parte a verde di pertinenza dell'intero edificio - bene condominiale non alienabile.

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare.

Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità con destinazioni d'uso di tipo prevalentemente commerciale, residenziale e ad uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (per box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa.

La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi.

Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile.

Il lotto in esame riguarda l'area lastricata e a verde di pertinenza condominiale localizzata al piano terra e identificata catastalmente al F.669, P.4807, s.54.

Tale lotto, essendo di comune proprietà ai diversi fruitori del fabbricato in cui ricadono i beni in vendita nella presente procedura, non viene posto in vendita.

TITOLARITÀ

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

- 

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenze	Superficie catastale	Itemita	Piano	Graffato	
	669	4807	54		T							



PARTI COMUNI

Il bene in esame è di fatto un bene comune di pertinenza dell'edificio in cui ricadono i beni della presente procedura. Pertanto il Lotto in esame non viene posto in vendita.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 22/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 14/08/2018
Reg. gen. 100194 - Reg. part. 70474

I beni di cui alla presente perizia sono caratterizzati da diversi sub, nel cui elenco delle ispezioni ipotecarie ovviamente, risultano esclusivamente iscrizioni e trascrizioni successive alla loro costituzione, come autonome unità immobiliari. Tuttavia debbono essere richiamati anche i gravami che erano afferenti alle particelle costituenti il terreno su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato di cui detti beni sono parte.

In particolare:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a Roma il 09/04/2009

Reg. gen. 46909 - Reg. part. 13230

Importo Totale € 8.200.000,00

Importo Capitale: € 4.100.000,00

A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.



Trascrizione ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

Trascritto a Roma il 06/05/2008

Reg. gen. 57108 - Reg. part. 31641

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 22/11/2007

Reg. gen. 205608 - Reg. part. 91979

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 31/03/2006

Reg. gen. 38253 - Reg. part. 21627

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3747; TERRENO Foglio 669 Particella 3752; TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.



LOTTO 26



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 26** - Terreno ubicato a Roma (RM) - VIA PERANO SNC , piano S1

DESCRIZIONE

Rampa carrabile e area di manovra - bene condominiale non alienabile.

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare.

Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità con destinazioni d'uso di tipo prevalentemente commerciale, residenziale e ad uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (per box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa.

La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi.

Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile.

Il lotto in esame riguarda la rampa carrabile e l'area di manovra localizzate al piano S1 e identificate catastalmente al F.669, P.4807, s.55.

Tale lotto, essendo di comune proprietà ai diversi fruitori del fabbricato in cui ricadono i beni in vendita nella presente procedura, non viene posto in vendita.

TITOLARITÀ

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

- 

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Rampa carrabile + area di manovra	193,00 mq	193,00 mq	1,00	193,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				193,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				193,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4807	55		T						

PARTI COMUNI

Il lotto in esame è di fatto un bene comune di pertinenza dell'edificio in cui ricadono i beni della presente procedura. Pertanto il lotto non viene posto in vendita.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma1 aggiornate al 22/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 14/08/2018
Reg. gen. 100194 - Reg. part. 70474

I beni di cui alla presente perizia sono caratterizzati da diversi sub, nel cui elenco delle ispezioni ipotecarie ovviamente, risultano esclusivamente iscrizioni e trascrizioni successive alla loro costituzione, come autonome unità immobiliari. Tuttavia debbono essere richiamati anche i gravami che erano afferenti alle particelle costituenti il terreno su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato di cui detti beni sono parte.

In particolare:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

Iscritto a Roma il 09/04/2009

Reg. gen. 46909 - Reg. part. 13230

Importo Totale € 8.200.000,00

Importo Capitale: € 4.100.000,00



A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

Trascritto a Roma il 06/05/2008

Reg. gen. 57108 - Reg. part. 31641

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 22/11/2007

Reg. gen. 205608 - Reg. part. 91979

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 31/03/2006

Reg. gen. 38253 - Reg. part. 21627

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3747; TERRENO Foglio 669 Particella 3752; TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.



LOTTO 27



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 27** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC, piano S1

DESCRIZIONE

area di manovra - bene condominiale non alienabile.

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare.

Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità con destinazioni d'uso di tipo prevalentemente commerciale, residenziale e ad uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (per box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa.

La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi.

Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile.

Il lotto in esame riguarda l'area di manovra localizzata al piano S1 e identificata catastalmente al F.669, P.4807, s.56.

Tale lotto, essendo di comune proprietà ai diversi fruitori del fabbricato in cui ricadono i beni in vendita nella presente procedura, non viene posto in vendita.

TITOLARITÀ

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

- 

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4807	56		T					S1	



PARTI COMUNI

Il lotto in esame è di fatto un bene comune di pertinenza dell'edificio in cui ricadono i beni della presente procedura. Pertanto il lotto non viene posto in vendita.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 22/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 14/08/2018

Reg. gen. 100194 - Reg. part. 70474

I beni di cui alla presente perizia sono caratterizzati da diversi sub, nel cui elenco delle ispezioni ipotecarie ovviamente, risultano esclusivamente iscrizioni e trascrizioni successive alla loro costituzione, come autonome unità immobiliari. Tuttavia debbono essere richiamati anche i gravami che erano afferenti alle particelle costituenti il terreno su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato di cui detti beni sono parte.

In particolare:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

Iscritto a Roma il 09/04/2009

Reg. gen. 46909 - Reg. part. 13230

Importo Totale € 8.200.000,00

Importo Capitale: € 4.100.000,00

A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.

Contro XXXXXXXXXX

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione **ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA**

Trascritto a Roma il 06/05/2008

Reg. gen. 57108 - Reg. part. 31641



A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 22/11/2007

Reg. gen. 205608 - Reg. part. 91979

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 31/03/2006

Reg. gen. 38253 - Reg. part.21627

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3747; TERRENO Foglio 669 Particella 3752; TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.



LOTTO 28



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 28** - Fabbricato civile ubicato a Roma (RM) - via Perano SNC, piano S1-T-1-2

DESCRIZIONE

Ascensore sud - bene condominiale non alienabile.

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare.

Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità con destinazioni d'uso di tipo prevalentemente commerciale, residenziale e ad uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (per box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa.

La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi.

Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile.

Il lotto in esame riguarda l'ascensore localizzato nel versante sud e identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.57.

Tale lotto, essendo di comune proprietà ai diversi fruitori del fabbricato in cui ricadono i beni in vendita nella presente procedura, non viene posto in vendita.

TITOLARITÀ

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

- 

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Gens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4807	57		X						

PARTI COMUNI

Il bene in esame è di fatto un bene comune di pertinenza dell'edificio in cui ricadono i beni della presente procedura. Pertanto il Lotto in esame non viene posto in vendita.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 22/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 14/08/2018

Reg. gen. 100194 - Reg. part. 70474

I beni di cui alla presente perizia sono caratterizzati da diversi sub, nel cui elenco delle ispezioni ipotecarie ovviamente, risultano esclusivamente iscrizioni e trascrizioni successive alla loro costituzione, come autonome unità immobiliari. Tuttavia debbono essere richiamati anche i gravami che erano afferenti alle particelle costituenti il terreno su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato di cui detti beni sono parte.

In particolare:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

Iscritto a Roma il 09/04/2009

Reg. gen. 46909 - Reg. part. 13230

Importo Totale € 8.200.000,00

Importo Capitale: € 4.100.000,00

A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione **ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA**

Trascritto a Roma il 06/05/2008

Reg. gen. 57108 - Reg. part. 31641

A favore di **COMUNE DI ROMA**

Contro [REDACTED]



Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 22/11/2007

Reg. gen. 205608 - Reg. part. 91979

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 31/03/2006

Reg. gen. 38253 - Reg. part.21627

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3747; TERRENO Foglio 669 Particella 3752; TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.



LOTTO 29



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 29** - Fabbricato civile ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC, piano S1-T-1-2

DESCRIZIONE

Ascensore nord - bene condominiale non alienabile.

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare.

Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità con destinazioni d'uso di tipo prevalentemente commerciale, residenziale e ad uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (per box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa.

La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi.

Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile.

Il lotto in esame riguarda l'ascensore localizzato nel versante sud, con annesso locale tecnico, e identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.58.

Tale lotto, essendo di comune proprietà ai diversi fruitori del fabbricato in cui ricadono i beni in vendita nella presente procedura, non viene posto in vendita. Si specifica che al momento del sopralluogo il piccolo vano con accesso indipendente risultava utilizzato come deposito da terzi. In occasione degli accessi forzosi è stato aperto e rilevato anche tale spazio.

TITOLARITÀ

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

- 

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4807	58		X						



PARTI COMUNI

Il lotto in esame è di fatto un bene comune di pertinenza dell'edificio in cui ricadono i beni della presente procedura. Pertanto tale lotto non viene posto in vendita.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 22/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 14/08/2018

Reg. gen. 100194 - Reg. part. 70474

I beni di cui alla presente perizia sono caratterizzati da diversi sub, nel cui elenco delle ispezioni ipotecarie ovviamente, risultano esclusivamente iscrizioni e trascrizioni successive alla loro costituzione, come autonome unità immobiliari. Tuttavia debbono essere richiamati anche i gravami che erano afferenti alle particelle costituenti il terreno su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato di cui detti beni sono parte.

In particolare:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

Iscritto a Roma il 09/04/2009

Reg. gen. 46909 - Reg. part. 13230

Importo Totale € 8.200.000,00

Importo Capitale: € 4.100.000,00

A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.

Contro XXXXXXXXXX

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione **ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA**

Trascritto a Roma il 06/05/2008



Reg. gen. 57108 - Reg. part. 31641

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 22/11/2007

Reg. gen. 205608 - Reg. part. 91979

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 31/03/2006

Reg. gen. 38253 - Reg. part. 21627

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3747; TERRENO Foglio 669 Particella 3752; TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.



LOTTO 30



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 30** - Fabbricato civile ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC, piano 1-2

DESCRIZIONE

Corridoio condominiale - bene condominiale non alienabile.

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare.

Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità con destinazioni d'uso di tipo prevalentemente commerciale, residenziale e ad uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (per box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa.

La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi.

Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile.

Il lotto in esame riguarda i corridoi condominiali, localizzati al piano I e II e identificati catastalmente al F.669, P.4807, s.59.

Tale lotto, essendo di comune proprietà ai diversi fruitori del fabbricato in cui ricadono i beni in vendita nella presente procedura, non viene posto in vendita.

TITOLARITÀ

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

- 

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenze	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4807	59		X						



PARTI COMUNI

Il lotto in esame è di fatto un bene comune di pertinenza dell'edificio in cui ricadono i beni della presente procedura. Pertanto il lotto non viene posto in vendita.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 14/08/2018
Reg. gen. 100194 - Reg. part. 70474

I beni di cui alla presente perizia sono caratterizzati da diversi sub, nel cui elenco delle ispezioni ipotecarie ovviamente, risultano esclusivamente iscrizioni e trascrizioni successive alla loro costituzione, come autonome unità immobiliari. Tuttavia debbono essere richiamati anche i gravami che erano afferenti alle particelle costituenti il terreno su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato di cui detti beni sono parte.

In particolare:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

Iscritto a Roma il 09/04/2009

Reg. gen. 46909 - Reg. part. 13230

Importo Totale € 8.200.000,00

Importo Capitale: € 4.100.000,00

A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.

Contro XXXXXXXXXX

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione **ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA**

Trascritto a Roma il 06/05/2008



Reg. gen. 57108 - Reg. part. 31641

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 22/11/2007

Reg. gen. 205608 - Reg. part. 91979

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 31/03/2006

Reg. gen. 38253 - Reg. part. 21627

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3747; TERRENO Foglio 669 Particella 3752; TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.



LOTTO 31



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 31** - Fabbricato civile ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC, piano 1

DESCRIZIONE

Terrazzo condominiale praticabile - bene condominiale non alienabile.

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare.

Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità con destinazioni d'uso di tipo prevalentemente commerciale, residenziale e ad uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (per box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa.

La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi.

Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile.

Il lotto in esame riguarda il terrazzo condominiale, localizzato al piano I e identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.60.

Tale lotto, essendo di comune proprietà ai diversi fruitori del fabbricato in cui ricadono i beni in vendita nella presente procedura, non viene posto in vendita.

TITOLARITÀ

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

- 

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4807	60		X						

PARTI COMUNI

Il lotto in esame è di fatto un bene comune di pertinenza dell'edificio in cui ricadono i beni della presente procedura. Pertanto il lotto non viene posto in vendita.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma1 aggiornate al 22/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 14/08/2018

Reg. gen. 100194 - Reg. part. 70474

I beni di cui alla presente perizia sono caratterizzati da diversi sub, nel cui elenco delle ispezioni ipotecarie ovviamente, risultano esclusivamente iscrizioni e trascrizioni successive alla loro costituzione, come autonome unità immobiliari. Tuttavia debbono essere richiamati anche i gravami che erano afferenti alle particelle costituenti il terreno su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato di cui detti beni sono parte.

In particolare:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a Roma il 09/04/2009

Reg. gen. 46909 - Reg. part. 13230

Importo Totale € 8.200.000,00

Importo Capitale: € 4.100.000,00

A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

Trascritto a Roma il 06/05/2008

Reg. gen. 57108 - Reg. part. 31641

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]



Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 22/11/2007

Reg. gen. 205608 - Reg. part. 91979

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 31/03/2006

Reg. gen. 38253 - Reg. part.21627

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3747; TERRENO Foglio 669 Particella 3752; TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.



LOTTO 32



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 32** - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC, piano 2

DESCRIZIONE

Lastrico solare non praticabile - bene non in vendita.

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare.

Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità con destinazioni d'uso di tipo prevalentemente commerciale, residenziale e ad uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (per box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa.

La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi.

Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile.

Il lotto in esame riguarda il lastrico solare condominiale non praticabile, a copertura delle unità immobiliari situate al piano II ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.502.

Tale lotto, essendo di comune proprietà ai diversi fruitori del fabbricato in cui ricadono i beni in vendita nella presente procedura, non viene posto in vendita.

TITOLARITÀ

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

- 

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4807	502		L						

PARTI COMUNI

Il lotto in esame è di fatto un bene comune di pertinenza dell'edificio in cui ricadono i beni della presente procedura. Pertanto il lotto non viene posto in vendita.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma1 aggiornate al 29/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 14/08/2018

Reg. gen. 100194 - Reg. part. 70474

I beni di cui alla presente perizia sono caratterizzati da diversi sub, nel cui elenco delle ispezioni ipotecarie ovviamente, risultano esclusivamente iscrizioni e trascrizioni successive alla loro costituzione, come autonome unità immobiliari. Tuttavia debbono essere richiamati anche i gravami che erano afferenti alle particelle costituenti il terreno su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato di cui detti beni sono parte.

In particolare:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

Iscritto a Roma il 09/04/2009

Reg. gen. 46909 - Reg. part. 13230

Importo Totale € 8.200.000,00

Importo Capitale: € 4.100.000,00

A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.

Contro XXXXXXXXXX

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione **ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA**

Trascritto a Roma il 06/05/2008

Reg. gen. 57108 - Reg. part. 31641

A favore di **COMUNE DI ROMA**



Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 22/11/2007

Reg. gen. 205608 - Reg. part. 91979

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 31/03/2006

Reg. gen. 38253 - Reg. part.21627

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3747; TERRENO Foglio 669 Particella 3752; TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.



LOTTO 33



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 33** - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC, piano 3

DESCRIZIONE

Lastrico solare non praticabile - bene non in vendita

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare.

Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità con destinazioni d'uso di tipo prevalentemente commerciale, residenziale e ad uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (per box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa.

La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi.

Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile.

Il lotto in esame riguarda il lastrico solare condominiale non praticabile, a copertura delle unità immobiliari situate al piano II ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.503.

Tale lotto, essendo di comune proprietà ai diversi fruitori del fabbricato in cui ricadono i beni in vendita nella presente procedura, non viene posto in vendita.

TITOLARITÀ

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

- 

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Gens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4807	503		L						

PARTI COMUNI

Il lotto in esame è di fatto un bene comune di pertinenza dell'edificio in cui ricadono i beni della presente procedura. Pertanto il lotto non viene posto in vendita.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 19/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 14/08/2018

Reg. gen. 100194 - Reg. part. 70474

I beni di cui alla presente perizia sono caratterizzati da diversi sub, nel cui elenco delle ispezioni ipotecarie ovviamente, risultano esclusivamente iscrizioni e trascrizioni successive alla loro costituzione, come autonome unità immobiliari. Tuttavia debbono essere richiamati anche i gravami che erano afferenti alle particelle costituenti il terreno su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato di cui detti beni sono parte.

In particolare:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

Iscritto a Roma il 09/04/2009

Reg. gen. 46909 - Reg. part. 13230

Importo Totale € 8.200.000,00

Importo Capitale: € 4.100.000,00

A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

Trascritto a Roma il 06/05/2008

Reg. gen. 57108 - Reg. part. 31641

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]



Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 22/11/2007

Reg. gen. 205608 - Reg. part. 91979

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 31/03/2006

Reg. gen. 38253 - Reg. part.21627

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3747; TERRENO Foglio 669 Particella 3752; TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.



LOTTO 34



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 34** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA.PERANO n. 9, interno 1, piano S1

DESCRIZIONE

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare.

Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa.

La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi.

Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile.

Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.506, interno 1 (piano S1).

Il posto auto ha una superficie pari a m 2,45 x 5,00 e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo se dovuta.

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

TITOLARITÀ

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

- 

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

- 



CONFINI

Il bene in esame, visionato in sede di sopralluogo e rilievo, confina con: il sub.55, con il sub.507, con il sub 538, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto	12,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	3,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	‰	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/2011 al 10/12/2013	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 51, Zc. 6 Categoria C6 Cl.9, Cons. 757 Rendita € 1.915,69 Piano S1
Dal 08/07/2011 al 05/04/2020	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 506, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 12 Rendita € 35,33 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4807	506	6	C6	10	12		35,33 €	S1	

Corrispondenza catastale

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



PATTI

Il bene risulta libero per la procedura.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia - posto auto -, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, è situato al piano interrato - piano S1 del fabbricato - che nella maggior parte della sua superficie è destinato ad autorimessa.

Tale ambiente comprende al suo interno un numero di posti auto pari a 32, ognuno con un sub dedicato, e si presenta con delle murature in blocchi di cemento facciavista, semplicemente tinteggiati di colore bianco, mentre la pavimentazione è stata realizzata in cemento.

Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, e non presenta segni di umidità o muffe.

L'ambiente autorimessa in cui ricade il bene in esame risulta protetto da cancello carrabile e dotato di impianto elettrico non funzionante al momento del sopralluogo.

PARTI COMUNI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, oltre alle parti comuni di tipo strutturale (murature, solai ecc.), è caratterizzato da diverse aree comuni, composte prevalentemente dai corridoi di distribuzione ai diversi piani e le relative terrazze, i corpi scala e gli ascensori, le aree di manovra al piano garage (S1) e l'area lastricata al piano terra. L'autorimessa in esame è raggiungibile mediante la rampa carrabile comune con accesso al civico n.9 di via Perano.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, di recente costruzione e precedentemente generalizzato, risulta in buone condizioni di manutenzione.

E' caratterizzato da una struttura in cemento armato, con tamponature in laterizio e si sviluppa su quattro livelli (tre fuori terra ed uno interrato), collegati da tre corpi scala e due ascensori.

Le unità hanno diverse destinazioni d'uso, di tipo prevalentemente: residenziale, commerciale, ufficio, cantine.

Il bene in esame è un posto auto di 12 mq, privo di delimitazioni, situato al piano S1 ed accessibile percorrendo un tratto di rampa carrabile localizzata al civ.9 di via Perano.

L'area in cui ricadono i posti auto è direttamente collegata con i piani superiori dell'edificio mediante scala interna ed ascensore.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



Il bene risulta libero per la procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1990	[REDACTED]	Atto di divisione			
		Hogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Taddei	14/02/1990	25879	4902
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	14/03/1990		14800
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2005	[REDACTED]	Compravendita			
		Hogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Camilla De Martino	28/07/2005	18592	4665
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma1	06/03/2005		65609
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che con l'atto di Compravendita del 28/07/2005 il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED], che "accetta ed acquista il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde, e precisamente:

- terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925, confinante con proprietà [REDACTED] [REDACTED] via Fosso dell'Osa, salvo altri; distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669, particella 3747 (derivata dalla particella 44/a) di are 69 e centiare 25 (...)"

Il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] che accetta ed acquista "il seguente immobile sito in Comune di Toma, località Castelverde e precisamente:

- terreno della superficie catastale complessiva di metri quadrati 4750, confinante con proprietà [REDACTED] [REDACTED] via Fosso dell'Osa, via Perano, salvo altri; distinto nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669:

- particella 3752 (già particella 2610/a) di are 2 (due) e centiare 60 (sessanta), reddito dominicale euro 2,35m reddito agrario euro 1,01;



- particella 3755 (già particella 2610/d) di are 18 (diciotto) e centiare 40 (quaranta), reddito dominicale euro 16,65, reddito agrario euro 7,13;

particella 3762 (già particella 2611/b), di are 26 (ventisei) e centiare 50 (...), reddito dominicale euro 23,98, reddito agrario euro 10,26".

Successivamente la ██████████ edifica l'intero complesso a sua cura a mezzo di Permesso di costruire n.39 del 2008.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 29/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 14/08/2018

Reg. gen. 100194 - Reg. part. 70474

I beni di cui alla presente perizia sono caratterizzati da diversi sub, nel cui elenco delle ispezioni ipotecarie ovviamente, risultano esclusivamente iscrizioni e trascrizioni successive alla loro costituzione, come autonome unità immobiliari. Tuttavia debbono essere richiamati anche i gravami che erano afferenti alle particelle costituenti il terreno su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato di cui detti beni sono parte.

In particolare:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

Iscritto a Roma il 09/04/2009

Reg. gen. 46909 - Reg. part. 13230

Importo Totale € 8.200.000,00

Importo Capitale: € 4.100.000,00

A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.

Contro ██████████

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione **ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA**

Trascritto a Roma il 06/05/2008



Reg. gen. 57108 - Reg. part. 31641

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 22/11/2007

Reg. gen. 205608 - Reg. part. 91979

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 31/03/2006

Reg. gen. 38253 - Reg. part. 21627

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3747; TERRENO Foglio 669 Particella 3752; TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla disamina dell'atto di Compravendita del 28/07/2005 con cui il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] una parte del terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925 e [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] la restante parte del terreno su cui sorgerà il fabbricato in esame, si evince che detto terreno era inserito nel "comprensorio n.15 soggetto a convenzione del Piano Particolareggiato Zona O, Nucleo 18, (...) che i signori [REDACTED] hanno richiesto al Comune di Roma con nota protocollo Dip. XIX numero 8505 del 4 Dicembre 2003 di realizzare sul suddetto terreno (...) l'intera cubatura prevista (...) che hanno ceduto al Comune di Roma tutte le aree, sia interne che esterne al comprensorio, a destinazione pubblica (...) che intendono ora cedere la residua area a destinazione fondiaria su cui verrà realizzata la progettata costruzione".

Sulla scorta di tali indicazioni, presso l'archivio progetti di Roma è stata reperita copia di:



- Permesso di costruire n.39 del 16/01/2008, rilasciato a [REDACTED] per la realizzazione di un edificio commerciale.

Ad oggi non risulterebbe rilasciato il Certificato di Agibilità relativo all'intero stabile, per sollecitare il quale è comunque necessario un incarico da parte dell'intero condominio.

Analizzando le visure storiche catastali di alcuni immobili facenti parte del complesso è stato verificato che il progetto grafico dell'intero complesso è stato ripresentato al Municipio Competente per successivi interventi soggetti a titolo edilizio. Lo scrivente ha proceduto alle relative richieste di accesso agli atti e dopo i tempi di rito ha ricevuto copie di:

- Denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, prot. 13499 del 29/01/2013, presentata da [REDACTED] per progetto con superficie lorda 2132,16 mq, per cambio di destinazione d'uso degli interni 10 e 13 del piano I. Gli elaborati grafici ripresentano piante, prospetti e sezioni dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte.

- Denuncia di inizio attività per Piano Casa, prot.140241 del 07/11/2013 presentata da [REDACTED] per cambio di destinazione d'uso degli interni 8 e 14. Gli elaborati grafici ripresentano gli elaborati planimetrici dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte, ivi compresi i posti auto.

Tutti i posti auto presentano visure storiche catastali nelle quali è presente la seguente variazione:

- VARIAZIONE del 10/12/2013 protocollo n. RM1301695 in atti dal 10/12/2013 FRZ VDE DA AUTORIM COLL A POST AUTO; Nei documenti ottenuti con l'accesso agli atti al competente Municipio non è presente un titolo relativo al solo frazionamento citato, tuttavia la presenza dei posti auto delimitati come nello stato di fatto e nell'elaborato planimetrico in entrambe le DIA di cui sopra, immediatamente precedenti alla data della citata variazione, consentono di contemplare tale frazionamento come "assorbito" da dette DIA. Peraltro i posti auto sono ricavati per semplice divisione di superficie interamente assentita e destinata fin dall'origine ad autorimessa e pertanto come tale legittimata.

E' stato inoltre effettuato un accesso agli atti presso l'archivio progetti di Roma, a cui è stato richiesto il progetto originario dell'immobile, che è stato rilasciato dopo i tempi di rito. In esso viene confermata la divisione in posti auto, come attuale.

Pertanto l'unità immobiliare qui esaminata e rilevata in sede di sopralluogo - vedi Rilievo dello stato di fatto redatto dallo scrivente - risulta conforme per volumetria, sagoma e superficie a tutti gli elaborati grafici di cui sopra.



LOTTO 35



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 35** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA.PERANO n. 9 , interno 2, piano S1

DESCRIZIONE

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare.

Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa.

La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi.

Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile.

Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.507, interno 2 (piano S1).

Il posto auto ha una superficie pari a m 2,45 x 5,00 e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo se dovuta.

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

TITOLARITÀ

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

- 

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

- 



CONFINI

Il bene in esame, visionato in sede di sopralluogo e rilievo, confina con: il sub.506, con il sub.508, con il sub 538, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto	12,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	3,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	‰	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/2011 al 10/12/2013		Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 51, Zc. 6 Categoria C6 Cl.9, Cons. 757 Rendita € 1.915,69 Piano S1
Dal 10/12/2013 al 05/04/2020		Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 507, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 12 Rendita € 35,33 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4807	507	6	C6	10	12		35,33 €	S1	

Corrispondenza catastale

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



STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia - posto auto -, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, è situato al piano interrato - piano S1 del fabbricato - che nella maggior parte della sua superficie è destinato ad autorimessa.

Tale ambiente comprende al suo interno un numero di posti auto pari a 32, ognuno con un sub dedicato ma privi di delimitazioni, e si presenta con delle murature in blocchi di cemento facciavista, semplicemente tinteggiati di colore bianco, mentre la pavimentazione è stata realizzata in cemento.

Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, e non presenta segni di umidità o muffe.

L'ambiente autorimessa in cui ricade il bene in esame risulta protetto da cancello carrabile e dotato di impianto elettrico non funzionante al momento del sopralluogo.

PARTI COMUNI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, oltre alle parti comuni di tipo strutturale (murature, solai ecc.), è caratterizzato da diverse aree comuni, composte prevalentemente dai corridoi di distribuzione ai diversi piani e le relative terrazze, i corpi scala e gli ascensori, le aree di manovra al piano garage (S1) e l'area lastricata al piano terra. L'autorimessa in esame è raggiungibile mediante la rampa carrabile comune con accesso al civico n.9 di via Perano.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, di recente costruzione e precedentemente generalizzato, risulta in buone condizioni di manutenzione.

E' caratterizzato da una struttura in cemento armato, con tamponature in laterizio e si sviluppa su quattro livelli (tre fuori terra ed uno interrato), collegati da tre corpi scala e due ascensori.

Le unità hanno diverse destinazioni d'uso, di tipo prevalentemente: residenziale, commerciale, ufficio, cantine.

Il bene in esame è un posto auto di 12 mq, privo di delimitazioni, situato al piano S1 ed accessibile percorrendo un tratto di rampa carrabile localizzata al civ.9 di via Perano.

L'area in cui ricadono i posti auto è direttamente collegata con i piani superiori dell'edificio mediante scala interna ed ascensore.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene risulta libero per la procedura.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1990	[REDACTED]	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Taddei	14/02/1990	25879	4902
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	14/03/1990		14800
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2005	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertoria N°	Raccolta N°
		Camilla De Martino	28/07/2005	18592	4665
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	06/03/2005		65609
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che con l'atto di Compravendita del 28/07/2005 il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED], che "accetta ed acquista il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde, e precisamente:

- terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925, confinante con proprietà [REDACTED] [REDACTED], via Fosso dell'Osa, salvo altri; distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669, particella 3747 (derivata dalla particella 44/a) di are 69 e centiare 25 (...)",

Il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] che accetta ed acquista "il seguente immobile sito in Comune di Toma, località Castelverde e precisamente:

- terreno della superficie catastale complessiva di metri quadrati 4750, confinante con proprietà [REDACTED] [REDACTED] via Fosso dell'Osa, via Perano, salvo altri; distinto nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669;

- particella 3752 (già particella 2610/a) di are 2 (due) e centiare 60 (sessanta), reddito dominicale euro 2,35m reddito agrario euro 1,01;

- particella 3755 (già particella 2610/d) di are 18 (diciotto) e centiare 40 (quaranta), reddito dominicale euro 16,65, reddito agrario euro 7,13;



particella 3762 [già particella 2611/b), di are 26 (ventisei) e centiare 50 (...), reddito dominicale euro 23,98, reddito agrario euro 10,26".

Successivamente la [REDACTED] edifica l'intero complesso a sua cura a mezzo di Permesso di costruire n.39 del 2008.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 29/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 14/08/2018
Reg. gen. 100194 - Reg. part. 70474

I beni di cui alla presente perizia sono caratterizzati da diversi sub, nel cui elenco delle ispezioni ipotecarie ovviamente, risultano esclusivamente iscrizioni e trascrizioni successive alla loro costituzione, come autonome unità immobiliari. Tuttavia debbono essere richiamati anche i gravami che erano afferenti alle particelle costituenti il terreno su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato di cui detti beni sono parte.

In particolare:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

Iscritto a Roma il 09/04/2009

Reg. gen. 46909 - Reg. part. 13230

Importo Totale € 8.200.000,00

Importo Capitale: € 4.100.000,00

A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione **ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA**

Trascritto a Roma il 06/05/2008

Reg. gen. 57108 - Reg. part. 31641

A favore di **COMUNE DI ROMA**



Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 22/11/2007

Reg. gen. 205608 - Reg. part. 91979

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 31/03/2006

Reg. gen. 38253 - Reg. part.21627

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3747; TERRENO Foglio 669 Particella 3752; TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla disamina dell'atto di Compravendita del 28/07/2005 con cui il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] una parte del terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925 e [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] la restante parte del terreno su cui sorgerà il fabbricato in esame, si evince che detto terreno era inserito nel "compensorio n.15 soggetto a convenzione del Piano Particolareggiato Zona O, Nucleo 18, (...) che i signori [REDACTED] hanno richiesto al Comune di Roma con nota protocollo Dip. XIX numero 8505 del 4 Dicembre 2003 di realizzare sul suddetto terreno (...) l'intera cubatura prevista (...) che hanno ceduto al Comune di Roma tutte le aree, sia interne che esterne al compensorio, a destinazione pubblica (...) che intendono ora cedere la residua area a destinazione fondiaria su cui verrà realizzata la progettata costruzione".

Sulla scorta di tali indicazioni, presso l'archivio progetti di Roma è stata reperita copia di:

- Permesso di costruire n.39 del 16/01/2008, rilasciato a [REDACTED] per la realizzazione di un edificio commerciale.



Ad oggi non risulterebbe rilasciato il Certificato di Agibilità relativo all'intero stabile, per sollecitare il quale è comunque necessario un incarico da parte dell'intero condominio.

Analizzando le visure storiche catastali di alcuni immobili facenti parte del complesso è stato verificato che il progetto grafico dell'intero complesso è stato ripresentato al Municipio Competente per successivi interventi soggetti a titolo edilizio. Lo scrivente ha proceduto alle relative richieste di accesso agli atti e dopo i tempi di rito ha ricevuto copie di:

- Denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, prot. 13499 del 29/01/2013, presentata da ██████████ per progetto con superficie lorda 2132,16 mq, per cambio di destinazione d'uso degli interni 10 e 13 del piano I. Gli elaborati grafici ripresentano piante, prospetti e sezioni dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte.

- Denuncia di inizio attività per Piano Casa, prot.140241 del 07/11/2013 presentata da ██████████ per cambio di destinazione d'uso degli interni 8 e 14. Gli elaborati grafici ripresentano gli elaborati planimetrici dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte, ivi compresi i posti auto.

Tutti i posti auto presentano visure storiche catastali nelle quali è presente la seguente variazione:

- VARIAZIONE del 10/12/2013 protocollo n. RM1301695 in atti dal 10/12/2013 FRZ VDE DA AUTORIM COLL A POST AUTO; Nei documenti ottenuti con l'accesso agli atti al competente Municipio non è presente un titolo relativo al solo frazionamento citato, tuttavia la presenza dei posti auto delimitati come nello stato di fatto e nell'elaborato planimetrico in entrambe le DIA di cui sopra, immediatamente precedenti alla data della citata variazione, consentono di contemplare tale frazionamento come "assorbito" da dette DIA. Peraltro i posti auto sono ricavati per semplice divisione di superficie interamente assentita e destinata fin dall'origine ad autorimessa e pertanto come tale legittimata.

E' stato inoltre effettuato un accesso agli atti presso l'archivio progetti di Roma, a cui è stato richiesto il progetto originario dell'immobile, che è stato rilasciato dopo i tempi di rito.

In esso viene confermata la divisione in posti auto, come attuale.

Pertanto l'unità immobiliare qui esaminata e rilevata in sede di sopralluogo - vedi Rilievo dello stato di fatto redatto dallo scrivente - risulta conforme per volumetria, sagoma e superficie a tutti gli elaborati grafici di cui sopra.



LOTTO 36



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 36** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA PERANO n. 9, interno 3, piano S1

DESCRIZIONE

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare.

Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa.

La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi.

Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile.

Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.508, interno 3, (piano S1).

Il posto auto ha una superficie pari a m 2,45 x 5,00 e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 – vedi allegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo se dovuta.

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

TITOLARITÀ

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

- 

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

- 



CONFINI

Il bene in esame, visionato in sede di sopralluogo e rilievo, confina con: il sub.507, con il sub.509, con il sub 538, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto	12,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	3,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	‰	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/2011 al 10/12/2013	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 51, Zc. 6 Categoria C6 Cl.9, Cons. 757 Rendita € 1.915,69 Piano S1
Dal 10/12/2013 al 05/04/2020	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 508, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 12 Rendita € 35,33 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4807	508	6	C6	10	12		35,33 €	S1	

Corrispondenza catastale

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



STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia - posto auto -, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, è situato al piano interrato - piano S1 del fabbricato - che nella maggior parte della sua superficie è destinato ad autorimessa.

Tale ambiente comprende al suo interno un numero di posti auto pari a 32, ognuno con un sub dedicato ma privi di delimitazioni, e si presenta con delle murature in blocchi di cemento facciavista, semplicemente tinteggiati di colore bianco, mentre la pavimentazione è stata realizzata in cemento.

Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, e non presenta segni di umidità o muffe.

L'ambiente autorimessa in cui ricade il bene in esame risulta protetto da cancello carrabile e dotato di impianto elettrico non funzionante al momento del sopralluogo.

PARTI COMUNI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, oltre alle parti comuni di tipo strutturale (murature, solai ecc.), è caratterizzato da diverse aree comuni, composte prevalentemente dai corridoi di distribuzione ai diversi piani e le relative terrazze, i corpi scala e gli ascensori, le aree di manovra al piano garage (S1) e l'area lastricata al piano terra. L'autorimessa in esame è raggiungibile mediante la rampa carrabile comune con accesso al civico n.9 di via Perano.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, di recente costruzione e precedentemente generalizzato, risulta in buone condizioni di manutenzione.

E' caratterizzato da una struttura in cemento armato, con tamponature in laterizio e si sviluppa su quattro livelli (tre fuori terra ed uno interrato), collegati da tre corpi scala e due ascensori.

Le unità hanno diverse destinazioni d'uso, di tipo prevalentemente: residenziale, commerciale, ufficio, cantine.

Il bene in esame è un posto auto di 12 mq, privo di delimitazioni, situato al piano S1 ed accessibile percorrendo un tratto di rampa carrabile localizzata al civ.9 di via Perano.

L'area in cui ricadono i posti auto è direttamente collegata con i piani superiori dell'edificio mediante scala interna ed ascensore.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene risulta libero per la procedura.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1990	[REDACTED]	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Taddei	14/02/1990	25879	4902
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	14/03/1990		14800
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2005	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Camilla De Martino	28/07/2005	18592	4665
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma1	06/03/2005		65609
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che con l'atto di Compravendita del 28/07/2005 il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED], che "accetta ed acquista il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde, e precisamente:

- terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925, confinante con proprietà [REDACTED] [REDACTED] via Fosso dell'Osa, salvo altri; distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669, particella 3747 (derivata dalla particella 44/a) di are 69 e centiare 25 (...)"

Il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] che accetta ed acquista "il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde e precisamente:

- terreno della superficie catastale complessiva di metri quadrati 4750, confinante con proprietà [REDACTED] [REDACTED] via Fosso dell'Osa, via Perano, salvo altri; distinto nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669:

- particella 3752 (già particella 2610/a) di are 2 (due) e centiare 60 (sessanta), reddito dominicale euro 2,35m reddito agrario euro 1,01;



- particella 3755 (già particella 2610/d) di are 18 (diciotto) e centiare 40 (quaranta), reddito dominicale euro 16,65, reddito agrario euro 7,13;

particella 3762 (già particella 2611/b), di are 26 (ventisei) e centiare 50 (...), reddito dominicale euro 23,98, reddito agrario euro 10,26".

Successivamente la [REDACTED] edifica l'intero complesso a sua cura a mezzo di Permesso di costruire n.39 del 2008.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 29/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 14/08/2018
Reg. gen. 100194 - Reg. part. 70474

I beni di cui alla presente perizia sono caratterizzati da diversi sub, nel cui elenco delle ispezioni ipotecarie ovviamente, risultano esclusivamente iscrizioni e trascrizioni successive alla loro costituzione, come autonome unità immobiliari. Tuttavia debbono essere richiamati anche i gravami che erano afferenti alle particelle costituenti il terreno su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato di cui detti beni sono parte.

In particolare:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

Iscritto a Roma il 09/04/2009

Reg. gen. 46909 - Reg. part. 13230

Importo Totale € 8.200.000,00

Importo Capitale: € 4.100.000,00

A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA



Trascritto a Roma il 06/05/2008

Reg. gen. 57108 - Reg. part. 31641

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 22/11/2007

Reg. gen. 205608 - Reg. part. 91979

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 31/03/2006

Reg. gen. 38253 - Reg. part. 21627

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3747; TERRENO Foglio 669 Particella 3752; TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla disamina dell'atto di Compravendita del 28/07/2005 con cui il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] una parte del terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925 e [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] la restante parte del terreno su cui sorgerà il fabbricato in esame, si evince che detto terreno era inserito nel "comprensorio n.15 soggetto a convenzione del Piano Particolareggiato Zona O, Nucleo 18, (...) che i signori [REDACTED] hanno richiesto al Comune di Roma con nota protocollo Dip. XIX numero 8505 del 4 Dicembre 2003 di realizzare sul suddetto terreno (...) l'intera cubatura prevista (...) che hanno ceduto al Comune di Roma tutte le aree, sia interne che esterne al comprensorio, a destinazione pubblica (...) che intendono ora cedere la residua area a destinazione fondiaria su cui verrà realizzata la progettata costruzione".

Sulla scorta di tali indicazioni, presso l'archivio progetti di Roma è stata reperita copia di:



- Permesso di costruire n.39 del 16/01/2008, rilasciato a [REDACTED] per la realizzazione di un edificio commerciale.

Ad oggi non risulterebbe rilasciato il Certificato di Agibilità relativo all'intero stabile, per sollecitare il quale è comunque necessario un incarico da parte dell'intero condominio.

Analizzando le visure storiche catastali di alcuni immobili facenti parte del complesso è stato verificato che il progetto grafico dell'intero complesso è stato ripresentato al Municipio Competente per successivi interventi soggetti a titolo edilizio. Lo scrivente ha proceduto alle relative richieste di accesso agli atti e dopo i tempi di rito ha ricevuto copie di:

- Denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, prot. 13499 del 29/01/2013, presentata da [REDACTED] per progetto con superficie lorda 2132,16 mq, per cambio di destinazione d'uso degli interni 10 e 13 del piano I. Gli elaborati grafici ripresentano piante, prospetti e sezioni dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte.

- Denuncia di inizio attività per Piano Casa, prot.140241 del 07/11/2013 presentata da [REDACTED] per cambio di destinazione d'uso degli interni 8 e 14. Gli elaborati grafici ripresentano gli elaborati planimetrici dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte, ivi compresi i posti auto.

Tutti i posti auto presentano visure storiche catastali nelle quali è presente la seguente variazione:

- VARIAZIONE del 10/12/2013 protocollo n. RM1301695 in atti dal 10/12/2013 FRZ VDE DA AUTORIM COLL A POST AUTO; Nei documenti ottenuti con l'accesso agli atti al competente Municipio non è presente un titolo relativo al solo frazionamento citato, tuttavia la presenza dei posti auto delimitati come nello stato di fatto e nell'elaborato planimetrico in entrambe le DIA di cui sopra, immediatamente precedenti alla data della citata variazione, consentono di contemplare tale frazionamento come "assorbito" da dette DIA. Peraltro i posti auto sono ricavati per semplice divisione di superficie interamente assentita e destinata fin dall'origine ad autorimessa e pertanto come tale legittimata.

E' stato inoltre effettuato un accesso agli atti presso l'archivio progetti di Roma, a cui è stato richiesto il progetto originario dell'immobile, che è stato rilasciato dopo i tempi di rito.

In esso viene confermata la divisione in posti auto, come attuale.

Pertanto l'unità immobiliare qui esaminata e rilevata in sede di sopralluogo - vedi Rilievo dello stato di fatto redatto dallo scrivente - risulta conforme per volumetria, sagoma e superficie a tutti gli elaborati grafici di cui sopra.



LOTTO 37



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 37** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA.PERANO n. 9, interno 4, piano S1

DESCRIZIONE

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare.

Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa.

La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi.

Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile.

Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.509, interno 4, (piano S1).

Il posto auto ha una superficie pari a m 2,45 x 5,00 e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo se dovuta.

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

TITOLARITÀ

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

- 

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

- 



CONFINI

Il bene in esame, visionato in sede di sopralluogo e rilievo, confina con: il sub.508, con il sub.510, con il sub 538, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto	12,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	3,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	‰	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/2011 al 10/12/2013	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 51, Zc. 6 Categoria C6 Cl.9, Cons. 757 Rendita € 1.915,69 Piano S1
Dal 10/12/2013 al 05/04/2020	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 509, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 12 Rendita € 35,33 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4807	509	6	C6	10	12		35,33 €	S1	

Corrispondenza catastale

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



STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia - posto auto -, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, è situato al piano interrato - piano S1 del fabbricato - che nella maggior parte della sua superficie è destinato ad autorimessa.

Tale ambiente comprende al suo interno un numero di posti auto pari a 32, ognuno con un sub dedicato ma privi di delimitazioni, e si presenta con delle murature in blocchi di cemento facciavista, semplicemente tinteggiati di colore bianco, mentre la pavimentazione è stata realizzata in cemento.

Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, e non presenta segni di umidità o muffe.

L'ambiente autorimessa in cui ricade il bene in esame risulta protetto da cancello carrabile e dotato di impianto elettrico non funzionante al momento del sopralluogo.

PARTI COMUNI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, oltre alle parti comuni di tipo strutturale (murature, solai ecc.), è caratterizzato da diverse aree comuni, composte prevalentemente dai corridoi di distribuzione ai diversi piani e le relative terrazze, i corpi scala e gli ascensori, le aree di manovra al piano garage (S1) e l'area lastricata al piano terra. L'autorimessa in esame è raggiungibile mediante la rampa carrabile comune con accesso al civico n.9 di via Perano.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, di recente costruzione e precedentemente generalizzato, risulta in buone condizioni di manutenzione.

E' caratterizzato da una struttura in cemento armato, con tamponature in laterizio e si sviluppa su quattro livelli (tre fuori terra ed uno interrato), collegati da tre corpi scala e due ascensori.

Le unità hanno diverse destinazioni d'uso, di tipo prevalentemente: residenziale, commerciale, ufficio, cantine.

Il bene in esame è un posto auto di 12 mq, privo di delimitazioni, situato al piano S1 ed accessibile percorrendo un tratto di rampa carrabile localizzata al civ.9 di via Perano.

L'area in cui ricadono i posti auto è direttamente collegata con i piani superiori dell'edificio mediante scala interna ed ascensore.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene risulta libero per la procedura.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1990	[REDACTED]	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Taddei	14/02/1990	25879	4902
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	14/03/1990		14800
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2005	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertoria N°	Raccolta N°
		Camilla De Martino	28/07/2005	18592	4665
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	06/03/2005		65609
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che con l'atto di Compravendita del 28/07/2005 il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] che "accetta ed acquista il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde, e precisamente:

- terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925, confinante con proprietà [REDACTED] [REDACTED] via Fosso dell'Osa, salvo altri; distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669, particella 3747 (derivata dalla particella 44/a) di are 69 e centiare 25 (...)."

Il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] che accetta ed acquista "il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde e precisamente:

- terreno della superficie catastale complessiva di metri quadrati 4750, confinante con proprietà [REDACTED], via Fosso dell'Osa, via Perano, salvo altri; distinto nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669:

- particella 3752 (già particella 2610/a) di are 2 (due) e centiare 60 (sessanta), reddito dominicale euro 2,35m reddito agrario euro 1,01;

- particella 3755 (già particella 2610/d) di are 18 (diciotto) e centiare 40 (quaranta), reddito dominicale euro 16,65, reddito agrario euro 7,13;



particella 3762 [già particella 2611/b), di are 26 (ventisei) e centiare 50 (...), reddito dominicale euro 23,98, reddito agrario euro 10,26".

Successivamente la [REDACTED] edifica l'intero complesso a sua cura a mezzo di Permesso di costruire n.39 del 2008.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 29/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 14/08/2018

Reg. gen. 100194 - Reg. part. 70474

I beni di cui alla presente perizia sono caratterizzati da diversi sub, nel cui elenco delle ispezioni ipotecarie ovviamente, risultano esclusivamente iscrizioni e trascrizioni successive alla loro costituzione, come autonome unità immobiliari. Tuttavia debbono essere richiamati anche i gravami che erano afferenti alle particelle costituenti il terreno su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato di cui detti beni sono parte,

In particolare:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

Iscritto a Roma il 09/04/2009

Reg. gen. 46909 - Reg. part. 13230

Importo Totale € 8.200.000,00

Importo Capitale: € 4.100.000,00

A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione **ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA**

Trascritto a Roma il 06/05/2008

Reg. gen. 57108 - Reg. part. 31641

A favore di **COMUNE DI ROMA**



Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 22/11/2007

Reg. gen. 205608 - Reg. part. 91979

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 31/03/2006

Reg. gen. 38253 - Reg. part.21627

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3747; TERRENO Foglio 669 Particella 3752; TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla disamina dell'atto di Compravendita del 28/07/2005 con cui il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] una parte del terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925 e [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] la restante parte del terreno su cui sorgerà il fabbricato in esame, si evince che detto terreno era inserito nel "comprensorio n.15 soggetto a convenzione del Piano Particolareggiato Zona O, Nucleo 18, (...) che i signori [REDACTED] hanno richiesto al Comune di Roma con nota protocollo Dip. XIX numero 8505 del 4 Dicembre 2003 di realizzare sul suddetto terreno (...) l'intera cubatura prevista (...) che hanno ceduto al Comune di Roma tutte le aree, sia interne che esterne al comprensorio, a destinazione pubblica (...) che intendono ora cedere la residua area a destinazione fondiaria su cui verrà realizzata la progettata costruzione".

Sulla scorta di tali indicazioni, presso l'archivio progetti di Roma è stata reperita copia di:

- Permesso di costruire n.39 del 16/01/2008, rilasciato a [REDACTED] per la realizzazione di un edificio commerciale.



Ad oggi non risulterebbe rilasciato il Certificato di Agibilità relativo all'intero stabile, per sollecitare il quale è comunque necessario un incarico da parte dell'intero condominio.

Analizzando le visure storiche catastali di alcuni immobili facenti parte del complesso è stato verificato che il progetto grafico dell'intero complesso è stato ripresentato al Municipio Competente per successivi interventi soggetti a titolo edilizio. Lo scrivente ha proceduto alle relative richieste di accesso agli atti e dopo i tempi di rito ha ricevuto copie di:

- Denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, prot. 13499 del 29/01/2013, presentata da [REDACTED] per progetto con superficie lorda 2132,16 mq, per cambio di destinazione d'uso degli interni 10 e 13 del piano I. Gli elaborati grafici ripresentano piante, prospetti e sezioni dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte.

- Denuncia di inizio attività per Piano Casa, prot.140241 del 07/11/2013 presentata da [REDACTED] per cambio di destinazione d'uso degli interni 8 e 14. Gli elaborati grafici ripresentano gli elaborati planimetrici dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte, ivi compresi i posti auto.

Tutti i posti auto presentano visure storiche catastali nelle quali è presente la seguente variazione:

- VARIAZIONE del 10/12/2013 protocollo n. RM1301695 in atti dal 10/12/2013 FRZ VDE DA AUTORIM COLL A POST AUTO; Nei documenti ottenuti con l'accesso agli atti al competente Municipio non è presente un titolo relativo al solo frazionamento citato, tuttavia la presenza dei posti auto delimitati come nello stato di fatto e nell'elaborato planimetrico in entrambe le DIA di cui sopra, immediatamente precedenti alla data della citata variazione, consentono di contemplare tale frazionamento come "assorbito" da dette DIA. Peraltro i posti auto sono ricavati per semplice divisione di superficie interamente assentita e destinata fin dall'origine ad autorimessa e pertanto come tale legittimata.

E' stato inoltre effettuato un accesso agli atti presso l'archivio progetti di Roma, a cui è stato richiesto il progetto originario dell'immobile, che è stato rilasciato dopo i tempi di rito.

In esso viene confermata la divisione in posti auto, come attuale.

Pertanto l'unità immobiliare qui esaminata e rilevata in sede di sopralluogo - vedi Rilievo dello stato di fatto redatto dallo scrivente - risulta conforme per volumetria, sagoma e superficie a tutti gli elaborati grafici di cui sopra.



LOTTO 38



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 38** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA PERANO n. 9, interno 5, piano S1

DESCRIZIONE

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare.

Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa.

La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi.

Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile.

Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.510, interno 5, (piano S1).

Il posto auto ha una superficie pari a m 2,45 x 5,00 e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 – vedi allegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo se dovuta.

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

TITOLARITÀ

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

- 

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

- 



CONFINI

Il bene in esame, visionato in sede di sopralluogo e rilievo, confina con: il sub.509, con il sub.511, con il sub 538, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto	12,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	3,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	‰	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/2011 al 10/12/2013		Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 51, Zc. 6 Categoria C6 Cl.9, Cons. 757 Rendita € 1.915,69 Piano S1
Dal 10/12/2013 al 05/04/2020		Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 510, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 12 Rendita € 35,33 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4807	510	6	C6	10	12		35,33 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia - posto auto -, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, è situato al piano interrato - piano S1 del fabbricato - che nella maggior parte della sua superficie è destinato ad autorimessa.

Tale ambiente comprende al suo interno un numero di posti auto pari a 32, ognuno con un sub dedicato ma privi di delimitazioni, e si presenta con delle murature in blocchi di cemento facciavista, semplicemente tinteggiati di colore bianco, mentre la pavimentazione è stata realizzata in cemento.

Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, e non presenta segni di umidità o muffe.

L'ambiente autorimessa in cui ricade il bene in esame risulta protetto da cancello carrabile e dotato di impianto elettrico non funzionante al momento del sopralluogo.

PARTI COMUNI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, oltre alle parti comuni di tipo strutturale (murature, solai ecc.), è caratterizzato da diverse aree comuni, composte prevalentemente dai corridoi di distribuzione ai diversi piani e le relative terrazze, i corpi scala e gli ascensori, le aree di manovra al piano garage (S1) e l'area lastricata al piano terra. L'autorimessa in esame è raggiungibile mediante la rampa carrabile comune con accesso al civico n.9 di via Perano.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, di recente costruzione e precedentemente generalizzato, risulta in buone condizioni di manutenzione.

E' caratterizzato da una struttura in cemento armato, con tamponature in laterizio e si sviluppa su quattro livelli (tre fuori terra ed uno interrato), collegati da tre corpi scala e due ascensori.

Le unità hanno diverse destinazioni d'uso, di tipo prevalentemente: residenziale, commerciale, ufficio, cantine.

Il bene in esame è un posto auto di 12 mq, privo di delimitazioni, situato al piano S1 ed accessibile percorrendo un tratto di rampa carrabile localizzata al civ.9 di via Perano.

L'area in cui ricadono i posti auto è direttamente collegata con i piani superiori dell'edificio mediante scala interna ed ascensore.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene risulta libero per la procedura.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1990	[REDACTED]	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Taddei	14/02/1990	25879	4902
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	14/03/1990		14800
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2005	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertoria N°	Raccolta N°
		Camilla De Martino	28/07/2005	18592	4665
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	06/03/2005		65609
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che con l'atto di Compravendita del 28/07/2005 il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] che "accetta ed acquista il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde, e precisamente:

- terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925, confinante con proprietà [REDACTED] [REDACTED] via Fosso dell'Osa, salvo altri; distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669, particella 3747 (derivata dalla particella 44/a) di are 69 e centiare 25 (...)"

Il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] che accetta ed acquista "il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde e precisamente:

- terreno della superficie catastale complessiva di metri quadrati 4750, confinante con proprietà [REDACTED] Fosso dell'Osa, via Perano, salvo altri; distinto nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669;

- particella 3752 (già particella 2610/a) di are 2 (due) e centiare 60 (sessanta), reddito dominicale euro 2,35m reddito agrario euro 1,01;

- particella 3755 (già particella 2610/d) di are 18 (diciotto) e centiare 40 (quaranta), reddito dominicale euro 16,65, reddito agrario euro 7,13;



particella 3762 [già particella 2611/b), di are 26 (ventisei) e centiare 50 (...), reddito dominicale euro 23,98, reddito agrario euro 10,26".

Successivamente la [REDACTED] edifica l'intero complesso a sua cura a mezzo di Permesso di costruire n.39 del 2008.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 29/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 14/08/2018

Reg. gen. 100194 - Reg. part. 70474

I beni di cui alla presente perizia sono caratterizzati da diversi sub, nel cui elenco delle ispezioni ipotecarie ovviamente, risultano esclusivamente iscrizioni e trascrizioni successive alla loro costituzione, come autonome unità immobiliari. Tuttavia debbono essere richiamati anche i gravami che erano afferenti alle particelle costituenti il terreno su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato di cui detti beni sono parte,

In particolare:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

Iscritto a Roma il 09/04/2009

Reg. gen. 46909 - Reg. part. 13230

Importo Totale € 8.200.000,00

Importo Capitale: € 4.100.000,00

A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.

Contro [REDACTED].

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione **ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA**

Trascritto a Roma il 06/05/2008

Reg. gen. 57108 - Reg. part. 31641



A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 22/11/2007

Reg. gen. 205608 - Reg. part. 91979

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 31/03/2006

Reg. gen. 38253 - Reg. part. 21627

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3747; TERRENO Foglio 669 Particella 3752; TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla disamina dell'atto di Compravendita del 28/07/2005 con cui il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] una parte del terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925 e [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] la restante parte del terreno su cui sorgerà il fabbricato in esame, si evince che detto terreno era inserito nel "comprensorio n.15 soggetto a convenzione del Piano Particolareggiato Zona O, Nucleo 18, (...) che i signori [REDACTED] hanno richiesto al Comune di Roma con nota protocollo Dip. XIX numero 8505 del 4 Dicembre 2003 di realizzare sul suddetto terreno (...) l'intera cubatura prevista (...) che hanno ceduto al Comune di Roma tutte le aree, sia interne che esterne al comprensorio, a destinazione pubblica (...) che intendono ora cedere la residua area a destinazione fondiaria su cui verrà realizzata la progettata costruzione".

Sulla scorta di tali indicazioni, presso l'archivio progetti di Roma è stata reperita copia di:

- Permesso di costruire n.39 del 16/01/2008, rilasciato a [REDACTED] per la realizzazione di un edificio commerciale.



Ad oggi non risulterebbe rilasciato il Certificato di Agibilità relativo all'intero stabile, per sollecitare il quale è comunque necessario un incarico da parte dell'intero condominio.

Analizzando le visure storiche catastali di alcuni immobili facenti parte del complesso è stato verificato che il progetto grafico dell'intero complesso è stato ripresentato al Municipio Competente per successivi interventi soggetti a titolo edilizio. Lo scrivente ha proceduto alle relative richieste di accesso agli atti e dopo i tempi di rito ha ricevuto copie di:

- Denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, prot. 13499 del 29/01/2013, presentata da [REDACTED] per progetto con superficie lorda 2132,16 mq, per cambio di destinazione d'uso degli interni 10 e 13 del piano I. Gli elaborati grafici ripresentano piante, prospetti e sezioni dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte.

- Denuncia di inizio attività per Piano Casa, prot.140241 del 07/11/2013 presentata da [REDACTED] per cambio di destinazione d'uso degli interni 8 e 14. Gli elaborati grafici ripresentano gli elaborati planimetrici dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte, ivi compresi i posti auto.

Tutti i posti auto presentano visure storiche catastali nelle quali è presente la seguente variazione:

- VARIAZIONE del 10/12/2013 protocollo n. RM1301695 in atti dal 10/12/2013 FRZ VDE DA AUTORIM COLL A POST AUTO; Nei documenti ottenuti con l'accesso agli atti al competente Municipio non è presente un titolo relativo al solo frazionamento citato, tuttavia la presenza dei posti auto delimitati come nello stato di fatto e nell'elaborato planimetrico in entrambe le DIA di cui sopra, immediatamente precedenti alla data della citata variazione, consentono di contemplare tale frazionamento come "assorbito" da dette DIA. Peraltro i posti auto sono ricavati per semplice divisione di superficie interamente assentita e destinata fin dall'origine ad autorimessa e pertanto come tale legittimata.

E' stato inoltre effettuato un accesso agli atti presso l'archivio progetti di Roma, a cui è stato richiesto il progetto originario dell'immobile, che è stato rilasciato dopo i tempi di rito.

In esso viene confermata la divisione in posti auto, come attuale.

Pertanto l'unità immobiliare qui esaminata e rilevata in sede di sopralluogo - vedi Rilievo dello stato di fatto redatto dallo scrivente - risulta conforme per volumetria, sagoma e superficie a tutti gli elaborati grafici di cui sopra.



LOTTO 39



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 39** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA.PERANO n. 9, interno 6, piano S1

DESCRIZIONE

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare.

Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa.

La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi.

Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile.

Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.511, interno 6, (piano S1).

Il posto auto ha una superficie pari a m 2,45 x 5,00 e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

TITOLARITÀ

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

- 

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

- 



CONFINI

Il bene in esame, visionato in sede di sopralluogo e rilievo, confina con: il sub.510, con il sub.512, con il sub 538, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto	12,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	3,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	‰	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/2011 al 10/12/2013	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 51, Zc. 6 Categoria C6 Cl.9, Cons. 757 Rendita € 1.915,69 Piano S1
Dal 10/12/2013 al 05/04/2020	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 511, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 12 Rendita € 35,33 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4807	511	6	C6	10	12		35,33 €	S1	

Corrispondenza catastale

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



STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia - posto auto -, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, è situato al piano interrato - piano S1 del fabbricato - che nella maggior parte della sua superficie è destinato ad autorimessa.

Tale ambiente comprende al suo interno un numero di posti auto pari a 32, ognuno con un sub dedicato ma privi di delimitazioni, e si presenta con delle murature in blocchi di cemento facciavista, semplicemente tinteggiati di colore bianco, mentre la pavimentazione è stata realizzata in cemento.

Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, e non presenta segni di umidità o muffe.

L'ambiente autorimessa in cui ricade il bene in esame risulta protetto da cancello carrabile e dotato di impianto elettrico non funzionante al momento del sopralluogo.

PARTI COMUNI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, oltre alle parti comuni di tipo strutturale (murature, solai ecc.), è caratterizzato da diverse aree comuni, composte prevalentemente dai corridoi di distribuzione ai diversi piani e le relative terrazze, i corpi scala e gli ascensori, le aree di manovra al piano garage (S1) e l'area lastricata al piano terra. L'autorimessa in esame è raggiungibile mediante la rampa carrabile comune con accesso al civico n.9 di via Perano.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, di recente costruzione e precedentemente generalizzato, risulta in buone condizioni di manutenzione.

E' caratterizzato da una struttura in cemento armato, con tamponature in laterizio e si sviluppa su quattro livelli (tre fuori terra ed uno interrato), collegati da tre corpi scala e due ascensori.

Le unità hanno diverse destinazioni d'uso, di tipo prevalentemente: residenziale, commerciale, ufficio, cantine.

Il bene in esame è un posto auto di 12 mq, privo di delimitazioni, situato al piano S1 ed accessibile percorrendo un tratto di rampa carrabile localizzata al civ.9 di via Perano.

L'area in cui ricadono i posti auto è direttamente collegata con i piani superiori dell'edificio mediante scala interna ed ascensore.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene risulta libero per la procedura.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1990	[REDACTED]	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Taddei	14/02/1990	25879	4902
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	14/03/1990		14800
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2005	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertoria N°	Raccolta N°
		Camilla De Martino	28/07/2005	18592	4665
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	06/03/2005		65609
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che con l'atto di Compravendita del 28/07/2005 il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED], che "accetta ed acquista il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde, e precisamente:

- terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925, confinante con proprietà [REDACTED] [REDACTED] via Fosso dell'Osa, salvo altri; distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669, particella 3747 (derivata dalla particella 44/a) di are 69 e centiare 25 (...)"

Il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] che accetta ed acquista "il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde e precisamente:

- terreno della superficie catastale complessiva di metri quadrati 4750, confinante con proprietà [REDACTED], via Fosso dell'Osa, via Perano, salvo altri; distinto nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669;

- particella 3752 (già particella 2610/a) di are 2 (due) e centiare 60 (sessanta), reddito dominicale euro 2,35m reddito agrario euro 1,01;

- particella 3755 (già particella 2610/d) di are 18 (diciotto) e centiare 40 (quaranta), reddito dominicale euro 16,65, reddito agrario euro 7,13;



particella 3762 [già particella 2611/b), di are 26 (ventisei) e centiare 50 (...), reddito dominicale euro 23,98, reddito agrario euro 10,26".

Successivamente la [REDACTED] edifica l'intero complesso a sua cura a mezzo di Permesso di costruire n.39 del 2008.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 29/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 14/08/2018

Reg. gen. 100194 - Reg. part. 70474

I beni di cui alla presente perizia sono caratterizzati da diversi sub, nel cui elenco delle ispezioni ipotecarie ovviamente, risultano esclusivamente iscrizioni e trascrizioni successive alla loro costituzione, come autonome unità immobiliari. Tuttavia debbono essere richiamati anche i gravami che erano afferenti alle particelle costituenti il terreno su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato di cui detti beni sono parte,

In particolare:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

Iscritto a Roma il 09/04/2009

Reg. gen. 46909 - Reg. part. 13230

Importo Totale € 8.200.000,00

Importo Capitale: € 4.100.000,00

A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione **ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA**

Trascritto a Roma il 06/05/2008

Reg. gen. 57108 - Reg. part. 31641



A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 22/11/2007

Reg. gen. 205608 - Reg. part. 91979

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 31/03/2006

Reg. gen. 38253 - Reg. part. 21627

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3747; TERRENO Foglio 669 Particella 3752; TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla disamina dell'atto di Compravendita del 28/07/2005 con cui il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] una parte del terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925 e [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] la restante parte del terreno su cui sorgerà il fabbricato in esame, si evince che detto terreno era inserito nel "comprensorio n.15 soggetto a convenzione del Piano Particolareggiato Zona O, Nucleo 18, (...) che i signori [REDACTED] hanno richiesto al Comune di Roma con nota protocollo Dip. XIX numero 8505 del 4 Dicembre 2003 di realizzare sul suddetto terreno (...) l'intera cubatura prevista (...) che hanno ceduto al Comune di Roma tutte le aree, sia interne che esterne al comprensorio, a destinazione pubblica (...) che intendono ora cedere la residua area a destinazione fondiaria su cui verrà realizzata la progettata costruzione".

Sulla scorta di tali indicazioni, presso l'archivio progetti di Roma è stata reperita copia di:

- Permesso di costruire n.39 del 16/01/2008, rilasciato a [REDACTED] per la realizzazione di un edificio commerciale.



Ad oggi non risulterebbe rilasciato il Certificato di Agibilità relativo all'intero stabile, per sollecitare il quale è comunque necessario un incarico da parte dell'intero condominio.

Analizzando le visure storiche catastali di alcuni immobili facenti parte del complesso è stato verificato che il progetto grafico dell'intero complesso è stato ripresentato al Municipio Competente per successivi interventi soggetti a titolo edilizio. Lo scrivente ha proceduto alle relative richieste di accesso agli atti e dopo i tempi di rito ha ricevuto copie di:

- Denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, prot. 13499 del 29/01/2013, presentata da [REDACTED] per progetto con superficie lorda 2132,16 mq, per cambio di destinazione d'uso degli interni 10 e 13 del piano I. Gli elaborati grafici ripresentano piante, prospetti e sezioni dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte.

- Denuncia di inizio attività per Piano Casa, prot.140241 del 07/11/2013 presentata da [REDACTED] per cambio di destinazione d'uso degli interni 8 e 14. Gli elaborati grafici ripresentano gli elaborati planimetrici dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte, ivi compresi i posti auto.

Tutti i posti auto presentano visure storiche catastali nelle quali è presente la seguente variazione:

- VARIAZIONE del 10/12/2013 protocollo n. RM1301695 in atti dal 10/12/2013 FRZ VDE DA AUTORIM COLL A POST AUTO; Nei documenti ottenuti con l'accesso agli atti al competente Municipio non è presente un titolo relativo al solo frazionamento citato, tuttavia la presenza dei posti auto delimitati come nello stato di fatto e nell'elaborato planimetrico in entrambe le DIA di cui sopra, immediatamente precedenti alla data della citata variazione, consentono di contemplare tale frazionamento come "assorbito" da dette DIA. Peraltro i posti auto sono ricavati per semplice divisione di superficie interamente assentita e destinata fin dall'origine ad autorimessa e pertanto come tale legittimata.

E' stato inoltre effettuato un accesso agli atti presso l'archivio progetti di Roma, a cui è stato richiesto il progetto originario dell'immobile, che è stato rilasciato dopo i tempi di rito.

In esso viene confermata la divisione in posti auto, come attuale.

Pertanto l'unità immobiliare qui esaminata e rilevata in sede di sopralluogo - vedi Rilievo dello stato di fatto redatto dallo scrivente - risulta conforme per volumetria, sagoma e superficie a tutti gli elaborati grafici di cui sopra.



LOTTO 40



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 40** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA.PERANO n. 9, interno 7, piano S1

DESCRIZIONE

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare.

Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa.

La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi.

Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile.

Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.512, interno 7, (piano S1).

Il posto auto ha una superficie pari a m 2,45 x 5,00 e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo se dovuta.

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

TITOLARITÀ

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

- 

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

- 



CONFINI

Il bene in esame, visionato in sede di sopralluogo e rilievo, confina con: il sub.511, con il sub.513, con il sub 538, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto	12,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	3,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	‰	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/2011 al 10/12/2013		Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 51, Zc. 6 Categoria C6 Cl.9, Cons. 757 Rendita € 1.915,69 Piano S1
Dal 10/12/2013 al 05/04/2020		Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 512, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 12 Rendita € 35,33 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4807	512	6	C6	10	12		35,33 €	S1	

Corrispondenza catastale

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



STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia - posto auto -, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, è situato al piano interrato - piano S1 del fabbricato - che nella maggior parte della sua superficie è destinato ad autorimessa.

Tale ambiente comprende al suo interno un numero di posti auto pari a 32, ognuno con un sub dedicato ma privi di delimitazioni, e si presenta con delle murature in blocchi di cemento facciavista, semplicemente tinteggiati di colore bianco, mentre la pavimentazione è stata realizzata in cemento.

Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, e non presenta segni di umidità o muffe.

L'ambiente autorimessa in cui ricade il bene in esame risulta protetto da cancello carrabile e dotato di impianto elettrico non funzionante al momento del sopralluogo.

PARTI COMUNI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, oltre alle parti comuni di tipo strutturale (murature, solai ecc.), è caratterizzato da diverse aree comuni, composte prevalentemente dai corridoi di distribuzione ai diversi piani e le relative terrazze, i corpi scala e gli ascensori, le aree di manovra al piano garage (S1) e l'area lastricata al piano terra. L'autorimessa in esame è raggiungibile mediante la rampa carrabile comune con accesso al civico n.9 di via Perano.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, di recente costruzione e precedentemente generalizzato, risulta in buone condizioni di manutenzione.

E' caratterizzato da una struttura in cemento armato, con tamponature in laterizio e si sviluppa su quattro livelli (tre fuori terra ed uno interrato), collegati da tre corpi scala e due ascensori.

Le unità hanno diverse destinazioni d'uso, di tipo prevalentemente: residenziale, commerciale, ufficio, cantine.

Il bene in esame è un posto auto di 12 mq, privo di delimitazioni, situato al piano S1 ed accessibile percorrendo un tratto di rampa carrabile localizzata al civ.9 di via Perano.

L'area in cui ricadono i posti auto è direttamente collegata con i piani superiori dell'edificio mediante scala interna ed ascensore.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene risulta libero per la procedura.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1990	[REDACTED]	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Taddei	14/02/1990	25879	4902
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	14/03/1990		14800
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 28/07/2005	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertoria N°	Raccolta N°
		Camilla De Martino	28/07/2005	18592	4665
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	06/03/2005		65609
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Si precisa che con l'atto di Compravendita del 28/07/2005 il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] che "accetta ed acquista il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde, e precisamente:

- terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925, confinante con proprietà [REDACTED] [REDACTED] via Fosso dell'Osa, salvo altri; distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669, particella 3747 (derivata dalla particella 44/a) di are 69 e centiare 25 (...)"

Il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] che accetta ed acquista "il seguente immobile sito in Comune di Toma, località Castelverde e precisamente:

- terreno della superficie catastale complessiva di metri quadrati 4750, confinante con proprietà [REDACTED] [REDACTED] via Fosso dell'Osa, via Perano, salvo altri; distinto nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669:

- particella 3752 (già particella 2610/a) di are 2 (due) e centiare 60 (sessanta), reddito dominicale euro 2,35m reddito agrario euro 1,01;

- particella 3755 (già particella 2610/d) di are 18 (diciotto) e centiare 40 (quaranta), reddito dominicale euro 16,65, reddito agrario euro 7,13;



particella 3762 [già particella 2611/b), di are 26 (ventisei) e centiare 50 (...), reddito dominicale euro 23,98, reddito agrario euro 10,26".

Successivamente la [REDACTED] edifica l'intero complesso a sua cura a mezzo di Permesso di costruire n.39 del 2008.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 29/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 14/08/2018

Reg. gen. 100194 - Reg. part. 70474

I beni di cui alla presente perizia sono caratterizzati da diversi sub, nel cui elenco delle ispezioni ipotecarie ovviamente, risultano esclusivamente iscrizioni e trascrizioni successive alla loro costituzione, come autonome unità immobiliari. Tuttavia debbono essere richiamati anche i gravami che erano afferenti alle particelle costituenti il terreno su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato di cui detti beni sono parte,

In particolare:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

Iscritto a Roma il 09/04/2009

Reg. gen. 46909 - Reg. part. 13230

Importo Totale € 8.200.000,00

Importo Capitale: € 4.100.000,00

A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione **ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA**

Trascritto a Roma il 06/05/2008

Reg. gen. 57108 - Reg. part. 31641

A favore di **COMUNE DI ROMA**



Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 22/11/2007

Reg. gen. 205608 - Reg. part. 91979

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 31/03/2006

Reg. gen. 38253 - Reg. part.21627

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3747; TERRENO Foglio 669 Particella 3752; TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla disamina dell'atto di Compravendita del 28/07/2005 con cui il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED], una parte del terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925 e [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] la restante parte del terreno su cui sorgerà il fabbricato in esame, si evince che detto terreno era inserito nel "comprensorio n.15 soggetto a convenzione del Piano Particolareggiato Zona O, Nucleo 18, (...) che i signori [REDACTED] hanno richiesto al Comune di Roma con nota protocollo Dip. XIX numero 8505 del 4 Dicembre 2003 di realizzare sul suddetto terreno (...) l'intera cubatura prevista (...) che hanno ceduto al Comune di Roma tutte le aree, sia interne che esterne al comprensorio, a destinazione pubblica (...) che intendono ora cedere la residua area a destinazione fondiaria su cui verrà realizzata la progettata costruzione".

Sulla scorta di tali indicazioni, presso l'archivio progetti di Roma è stata reperita copia di:

- Permesso di costruire n.39 del 16/01/2008, rilasciato a [REDACTED] per la realizzazione di un edificio commerciale.



Ad oggi non risulterebbe rilasciato il Certificato di Agibilità relativo all'intero stabile, per sollecitare il quale è comunque necessario un incarico da parte dell'intero condominio.

Analizzando le visure storiche catastali di alcuni immobili facenti parte del complesso è stato verificato che il progetto grafico dell'intero complesso è stato ripresentato al Municipio Competente per successivi interventi soggetti a titolo edilizio. Lo scrivente ha proceduto alle relative richieste di accesso agli atti e dopo i tempi di rito ha ricevuto copie di:

- Denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, prot. 13499 del 29/01/2013, presentata da [REDACTED] per progetto con superficie lorda 2132,16 mq, per cambio di destinazione d'uso degli interni 10 e 13 del piano I. Gli elaborati grafici ripresentano piante, prospetti e sezioni dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte.

- Denuncia di inizio attività per Piano Casa, prot.140241 del 07/11/2013 presentata da [REDACTED] per cambio di destinazione d'uso degli interni 8 e 14. Gli elaborati grafici ripresentano gli elaborati planimetrici dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte, ivi compresi i posti auto.

Tutti i posti auto presentano visure storiche catastali nelle quali è presente la seguente variazione:

- VARIAZIONE del 10/12/2013 protocollo n. RM1301695 in atti dal 10/12/2013 FRZ VDE DA AUTORIM COLL A POST AUTO; Nei documenti ottenuti con l'accesso agli atti al competente Municipio non è presente un titolo relativo al solo frazionamento citato, tuttavia la presenza dei posti auto delimitati come nello stato di fatto e nell'elaborato planimetrico in entrambe le DIA di cui sopra, immediatamente precedenti alla data della citata variazione, consentono di contemplare tale frazionamento come "assorbito" da dette DIA. Peraltro i posti auto sono ricavati per semplice divisione di superficie interamente assentita e destinata fin dall'origine ad autorimessa e pertanto come tale legittimata.

E' stato inoltre effettuato un accesso agli atti presso l'archivio progetti di Roma, a cui è stato richiesto il progetto originario dell'immobile, che è stato rilasciato dopo i tempi di rito.

In esso viene confermata la divisione in posti auto, come attuale.

Pertanto l'unità immobiliare qui esaminata e rilevata in sede di sopralluogo - vedi Rilievo dello stato di fatto redatto dallo scrivente - risulta conforme per volumetria, sagoma e superficie a tutti gli elaborati grafici di cui sopra.



LOTTO 41



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 41** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 8, piano S1

DESCRIZIONE

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare.

Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa.

La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi.

Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile.

Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.513, interno 8 (piano S1).

Il posto auto ha una superficie pari a m 2,45 x 5,00 e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 – vedi allegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo se dovuta.


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

TITOLARITÀ

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

- 

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

- 



CONFINI

Il bene in esame, visionato in sede di sopralluogo e rilievo, confina con: il sub.512, con il sub.514, con il sub 538, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto	12,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	3,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	‰	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/2011 al 10/12/2013	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 51, Zc. 6 Categoria C6 Cl.9, Cons. 757 Rendita € 1.915,69 Piano S1
Dal 10/12/2013 al 05/04/2020	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 513, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 12 Rendita € 35,33 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4807	513	6	C6	10	12		35,33 €	S1	

Corrispondenza catastale

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



STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia - posto auto -, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, è situato al piano interrato - piano S1 del fabbricato - che nella maggior parte della sua superficie è destinato ad autorimessa.

Tale ambiente comprende al suo interno un numero di posti auto pari a 32, ognuno con un sub dedicato ma privi di delimitazioni, e si presenta con delle murature in blocchi di cemento facciavista, semplicemente tinteggiati di colore bianco, mentre la pavimentazione è stata realizzata in cemento.

Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, e non presenta segni di umidità o muffe.

L'ambiente autorimessa in cui ricade il bene in esame risulta protetto da cancello carrabile e dotato di impianto elettrico non funzionante al momento del sopralluogo.

PARTI COMUNI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, oltre alle parti comuni di tipo strutturale (murature, solai ecc.), è caratterizzato da diverse aree comuni, composte prevalentemente dai corridoi di distribuzione ai diversi piani e le relative terrazze, i corpi scala e gli ascensori, le aree di manovra al piano garage (S1) e l'area lastricata al piano terra. L'autorimessa in esame è raggiungibile mediante la rampa carrabile comune con accesso al civico n.9 di via Perano.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, di recente costruzione e precedentemente generalizzato, risulta in buone condizioni di manutenzione.

E' caratterizzato da una struttura in cemento armato, con tamponature in laterizio e si sviluppa su quattro livelli (tre fuori terra ed uno interrato), collegati da tre corpi scala e due ascensori.

Le unità hanno diverse destinazioni d'uso, di tipo prevalentemente: residenziale, commerciale, ufficio, cantine.

Il bene in esame è un posto auto di 12 mq, privo di delimitazioni, situato al piano S1 ed accessibile percorrendo un tratto di rampa carrabile localizzata al civ.9 di via Perano.

L'area in cui ricadono i posti auto è direttamente collegata con i piani superiori dell'edificio mediante scala interna ed ascensore.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene risulta libero per la procedura.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1990	[REDACTED]	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Taddei	14/02/1990	25879	4902
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	14/03/1990		14800
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2005	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertoria N°	Raccolta N°
		Camilla De Martino	28/07/2005	18592	4665
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	06/03/2005		65609
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che con l'atto di Compravendita del 28/07/2005 il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] che "accetta ed acquista il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde, e precisamente:

- terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925, confinante con proprietà [REDACTED] [REDACTED] via Fosso dell'Osa, salvo altri; distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669, particella 3747 (derivata dalla particella 44/a) di are 69 e centiare 25 (...).

Il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] che accetta ed acquista "il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde e precisamente:

- terreno della superficie catastale complessiva di metri quadrati 4750, confinante con proprietà [REDACTED] [REDACTED] via Fosso dell'Osa, via Perano, salvo altri; distinto nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669;

- particella 3752 (già particella 2610/a) di are 2 (due) e centiare 60 (sessanta), reddito dominicale euro 2,35m reddito agrario euro 1,01;

- particella 3755 (già particella 2610/d) di are 18 (diciotto) e centiare 40 (quaranta), reddito dominicale euro 16,65, reddito agrario euro 7,13;



particella 3762 [già particella 2611/b), di are 26 (ventisei) e centiare 50 (...), reddito dominicale euro 23,98, reddito agrario euro 10,26".

Successivamente la [REDACTED] edifica l'intero complesso a sua cura a mezzo di Permesso di costruire n.39 del 2008.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 29/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 14/08/2018
Reg. gen. 100194 - Reg. part. 70474

I beni di cui alla presente perizia sono caratterizzati da diversi sub, nel cui elenco delle ispezioni ipotecarie ovviamente, risultano esclusivamente iscrizioni e trascrizioni successive alla loro costituzione, come autonome unità immobiliari. Tuttavia debbono essere richiamati anche i gravami che erano afferenti alle particelle costituenti il terreno su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato di cui detti beni sono parte.

In particolare:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

Iscritto a Roma il 09/04/2009

Reg. gen. 46909 - Reg. part. 13230

Importo Totale € 8.200.000,00

Importo Capitale: € 4.100.000,00

A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione **ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA**

Trascritto a Roma il 06/05/2008

Reg. gen. 57108 - Reg. part. 31641

A favore di **COMUNE DI ROMA**



Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 22/11/2007

Reg. gen. 205608 - Reg. part. 91979

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 31/03/2006

Reg. gen. 38253 - Reg. part.21627

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3747; TERRENO Foglio 669 Particella 3752; TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla disamina dell'atto di Compravendita del 28/07/2005 con cui il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] una parte del terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925 e [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] la restante parte del terreno su cui sorgerà il fabbricato in esame, si evince che detto terreno era inserito nel "comprensorio n.15 soggetto a convenzione del Piano Particolareggiato Zona O, Nucleo 18, (...) che i signori [REDACTED] hanno richiesto al Comune di Roma con nota protocollo Dip. XIX numero 8505 del 4 Dicembre 2003 di realizzare sul suddetto terreno (...) l'intera cubatura prevista (...) che hanno ceduto al Comune di Roma tutte le aree, sia interne che esterne al comprensorio, a destinazione pubblica (...) che intendono ora cedere la residua area a destinazione fondiaria su cui verrà realizzata la progettata costruzione".

Sulla scorta di tali indicazioni, presso l'archivio progetti di Roma è stata reperita copia di:

- Permesso di costruire n.39 del 16/01/2008, rilasciato a [REDACTED] per la realizzazione di un edificio commerciale.



Ad oggi non risulterebbe rilasciato il Certificato di Agibilità relativo all'intero stabile, per sollecitare il quale è comunque necessario un incarico da parte dell'intero condominio.

Analizzando le visure storiche catastali di alcuni immobili facenti parte del complesso è stato verificato che il progetto grafico dell'intero complesso è stato ripresentato al Municipio Competente per successivi interventi soggetti a titolo edilizio. Lo scrivente ha proceduto alle relative richieste di accesso agli atti e dopo i tempi di rito ha ricevuto copie di:

- Denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, prot. 13499 del 29/01/2013, presentata da [REDACTED] per progetto con superficie lorda 2132,16 mq, per cambio di destinazione d'uso degli interni 10 e 13 del piano I. Gli elaborati grafici ripresentano piante, prospetti e sezioni dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte.

- Denuncia di inizio attività per Piano Casa, prot.140241 del 07/11/2013 presentata da [REDACTED] per cambio di destinazione d'uso degli interni 8 e 14. Gli elaborati grafici ripresentano gli elaborati planimetrici dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte, ivi compresi i posti auto.

Tutti i posti auto presentano visure storiche catastali nelle quali è presente la seguente variazione:

- VARIAZIONE del 10/12/2013 protocollo n. RM1301695 in atti dal 10/12/2013 FRZ VDE DA AUTORIM COLL A POST AUTO; Nei documenti ottenuti con l'accesso agli atti al competente Municipio non è presente un titolo relativo al solo frazionamento citato, tuttavia la presenza dei posti auto delimitati come nello stato di fatto e nell'elaborato planimetrico in entrambe le DIA di cui sopra, immediatamente precedenti alla data della citata variazione, consentono di contemplare tale frazionamento come "assorbito" da dette DIA. Peraltro i posti auto sono ricavati per semplice divisione di superficie interamente assentita e destinata fin dall'origine ad autorimessa e pertanto come tale legittimata.

E' stato inoltre effettuato un accesso agli atti presso l'archivio progetti di Roma, a cui è stato richiesto il progetto originario dell'immobile, che è stato rilasciato dopo i tempi di rito.

In esso viene confermata la divisione in posti auto, come attuale.

Pertanto l'unità immobiliare qui esaminata e rilevata in sede di sopralluogo - vedi Rilievo dello stato di fatto redatto dallo scrivente - risulta conforme per volumetria, sagoma e superficie a tutti gli elaborati grafici di cui sopra.



LOTTO 42



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 42** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 9, piano S1

DESCRIZIONE

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare.

Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa.

La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi.

Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile.

Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.514, interno 9 (piano S1).

Il posto auto ha una superficie pari a m 2,45 x 5,00 e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 – vedi allegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo se dovuta.

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

TITOLARITÀ

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

- 

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

- 



CONFINI

Il bene in esame, visionato in sede di sopralluogo e rilievo, confina con: il sub.513, con il sub.515, con il sub 538, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto	12,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	3,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	‰	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/2011 al 10/12/2013	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 51, Zc. 6 Categoria C6 Cl.9, Cons. 757 Rendita € 1.915,69 Piano S1
Dal 10/12/2013 al 05/04/2020	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 514, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 12 Rendita € 35,33 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4807	514	6	C6	10	12	12 mq	35,33 €	S1	

Corrispondenza catastale

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



STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia - posto auto -, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, è situato al piano interrato - piano S1 del fabbricato - che nella maggior parte della sua superficie è destinato ad autorimessa.

Tale ambiente comprende al suo interno un numero di posti auto pari a 32, ognuno con un sub dedicato ma privi di delimitazioni, e si presenta con delle murature in blocchi di cemento facciavista, semplicemente tinteggiati di colore bianco, mentre la pavimentazione è stata realizzata in cemento.

Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, e non presenta segni di umidità o muffe.

L'ambiente autorimessa in cui ricade il bene in esame risulta protetto da cancello carrabile e dotato di impianto elettrico non funzionante al momento del sopralluogo.

PARTI COMUNI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, oltre alle parti comuni di tipo strutturale (murature, solai ecc.), è caratterizzato da diverse aree comuni, composte prevalentemente dai corridoi di distribuzione ai diversi piani e le relative terrazze, i corpi scala e gli ascensori, le aree di manovra al piano garage (S1) e l'area lastricata al piano terra. L'autorimessa in esame è raggiungibile mediante la rampa carrabile comune con accesso al civico n.9 di via Perano.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, di recente costruzione e precedentemente generalizzato, risulta in buone condizioni di manutenzione.

E' caratterizzato da una struttura in cemento armato, con tamponature in laterizio e si sviluppa su quattro livelli (tre fuori terra ed uno interrato), collegati da tre corpi scala e due ascensori.

Le unità hanno diverse destinazioni d'uso, di tipo prevalentemente: residenziale, commerciale, ufficio, cantine.

Il bene in esame è un posto auto di 12 mq, privo di delimitazioni, situato al piano S1 ed accessibile percorrendo un tratto di rampa carrabile localizzata al civ.9 di via Perano.

L'area in cui ricadono i posti auto è direttamente collegata con i piani superiori dell'edificio mediante scala interna ed ascensore.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene risulta libero per la procedura.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1990		Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Taddei	14/02/1990	25879	4902
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	14/03/1990		14800
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2005		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertoria N°	Raccolta N°
		Camilla De Martino	28/07/2005	18592	4665
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	06/03/2005		65609
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che con l'atto di Compravendita del 28/07/2005 il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] che "accetta ed acquista il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde, e precisamente:

- terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925, confinante con proprietà [REDACTED] [REDACTED] via Fosso dell'Osa, salvo altri; distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669, particella 3747 (derivata dalla particella 44/a) di are 69 e centiare 25 (...)."

Il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] che accetta ed acquista "il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde e precisamente:

- terreno della superficie catastale complessiva di metri quadrati 4750, confinante con proprietà [REDACTED] [REDACTED] via Fosso dell'Osa, via Perano, salvo altri; distinto nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669:

- particella 3752 (già particella 2610/a) di are 2 (due) e centiare 60 (sessanta), reddito dominicale euro 2,35m reddito agrario euro 1,01;

- particella 3755 (già particella 2610/d) di are 18 (diciotto) e centiare 40 (quaranta), reddito dominicale euro 16,65, reddito agrario euro 7,13;



particella 3762 [già particella 2611/b), di are 26 (ventisei) e centiare 50 (...), reddito dominicale euro 23,98, reddito agrario euro 10,26".

Successivamente la [REDACTED] edifica l'intero complesso a sua cura a mezzo di Permesso di costruire n.39 del 2008.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 29/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 14/08/2018

Reg. gen. 100194 - Reg. part. 70474

I beni di cui alla presente perizia sono caratterizzati da diversi sub, nel cui elenco delle ispezioni ipotecarie ovviamente, risultano esclusivamente iscrizioni e trascrizioni successive alla loro costituzione, come autonome unità immobiliari. Tuttavia debbono essere richiamati anche i gravami che erano afferenti alle particelle costituenti il terreno su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato di cui detti beni sono parte,

In particolare:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

Iscritto a Roma il 09/04/2009

Reg. gen. 46909 - Reg. part. 13230

Importo Totale € 8.200.000,00

Importo Capitale: € 4.100.000,00

A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione **ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA**

Trascritto a Roma il 06/05/2008

Reg. gen. 57108 - Reg. part. 31641



A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 22/11/2007

Reg. gen. 205608 - Reg. part. 91979

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 31/03/2006

Reg. gen. 38253 - Reg. part. 21627

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3747; TERRENO Foglio 669 Particella 3752; TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla disamina dell'atto di Compravendita del 28/07/2005 con cui il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] una parte del terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925 e [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] la restante parte del terreno su cui sorgerà il fabbricato in esame, si evince che detto terreno era inserito nel "comprensorio n.15 soggetto a convenzione del Piano Particolareggiato Zona O, Nucleo 18, (...) che i signori [REDACTED] hanno richiesto al Comune di Roma con nota protocollo Dip. XIX numero 8505 del 4 Dicembre 2003 di realizzare sul suddetto terreno (...) l'intera cubatura prevista (...) che hanno ceduto al Comune di Roma tutte le aree, sia interne che esterne al comprensorio, a destinazione pubblica (...) che intendono ora cedere la residua area a destinazione fondiaria su cui verrà realizzata la progettata costruzione".

Sulla scorta di tali indicazioni, presso l'archivio progetti di Roma è stata reperita copia di:

- Permesso di costruire n.39 del 16/01/2008, rilasciato a [REDACTED] per la realizzazione di un edificio commerciale.



Ad oggi non risulterebbe rilasciato il Certificato di Agibilità relativo all'intero stabile, per sollecitare il quale è comunque necessario un incarico da parte dell'intero condominio.

Analizzando le visure storiche catastali di alcuni immobili facenti parte del complesso è stato verificato che il progetto grafico dell'intero complesso è stato ripresentato al Municipio Competente per successivi interventi soggetti a titolo edilizio. Lo scrivente ha proceduto alle relative richieste di accesso agli atti e dopo i tempi di rito ha ricevuto copie di:

- Denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, prot. 13499 del 29/01/2013, presentata da [REDACTED] per progetto con superficie lorda 2132,16 mq, per cambio di destinazione d'uso degli interni 10 e 13 del piano I. Gli elaborati grafici ripresentano piante, prospetti e sezioni dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte.

- Denuncia di inizio attività per Piano Casa, prot.140241 del 07/11/2013 presentata da [REDACTED] per cambio di destinazione d'uso degli interni 8 e 14. Gli elaborati grafici ripresentano gli elaborati planimetrici dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte, ivi compresi i posti auto.

Tutti i posti auto presentano visure storiche catastali nelle quali è presente la seguente variazione:

- VARIAZIONE del 10/12/2013 protocollo n. RM1301695 in atti dal 10/12/2013 FRZ VDE DA AUTORIM COLL A POST AUTO; Nei documenti ottenuti con l'accesso agli atti al competente Municipio non è presente un titolo relativo al solo frazionamento citato, tuttavia la presenza dei posti auto delimitati come nello stato di fatto e nell'elaborato planimetrico in entrambe le DIA di cui sopra, immediatamente precedenti alla data della citata variazione, consentono di contemplare tale frazionamento come "assorbito" da dette DIA. Peraltro i posti auto sono ricavati per semplice divisione di superficie interamente assentita e destinata fin dall'origine ad autorimessa e pertanto come tale legittimata.

E' stato inoltre effettuato un accesso agli atti presso l'archivio progetti di Roma, a cui è stato richiesto il progetto originario dell'immobile, che è stato rilasciato dopo i tempi di rito.

In esso viene confermata la divisione in posti auto, come attuale.

L'unità immobiliare qui esaminata e rilevata in sede di sopralluogo - vedi Rilievo dello stato di fatto redatto dallo scrivente - risulta conforme per volumetria, sagoma e superficie a tutti gli elaborati grafici di cui sopra.



LOTTO 43



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 43** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 10, piano S1

DESCRIZIONE

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare.

Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa.

La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi.

Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile.

Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.515, interno 10 (piano S1).

Il posto auto ha una superficie pari a m 2,45 x 5,00 e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo se dovuta.

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

TITOLARITÀ

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

- 

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

- 



CONFINI

Il bene in esame, visionato in sede di sopralluogo e rilievo, confina con: il sub.514, con il sub.516, con il sub 538, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto	12,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	3,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	‰	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/2011 al 10/12/2013	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 51, Zc. 6 Categoria C6 Cl.9, Cons. 757 Rendita € 1.915,69 Piano S1
Dal 10/12/2013 al 05/04/2020	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 515, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 12 Rendita € 35,33 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4807	515	6	C6	10	12	12 mq	35,33 €	S1	

Corrispondenza catastale

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



STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia - posto auto -, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, è situato al piano interrato - piano S1 del fabbricato - che nella maggior parte della sua superficie è destinato ad autorimessa.

Tale ambiente comprende al suo interno un numero di posti auto pari a 32, ognuno con un sub dedicato ma privi di delimitazioni, e si presenta con delle murature in blocchi di cemento facciavista, semplicemente tinteggiati di colore bianco, mentre la pavimentazione è stata realizzata in cemento.

Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, e non presenta segni di umidità o muffe.

L'ambiente autorimessa in cui ricade il bene in esame risulta protetto da cancello carrabile e dotato di impianto elettrico non funzionante al momento del sopralluogo.

PARTI COMUNI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, oltre alle parti comuni di tipo strutturale (murature, solai ecc.), è caratterizzato da diverse aree comuni, composte prevalentemente dai corridoi di distribuzione ai diversi piani e le relative terrazze, i corpi scala e gli ascensori, le aree di manovra al piano garage (S1) e l'area lastricata al piano terra. L'autorimessa in esame è raggiungibile mediante la rampa carrabile comune con accesso al civico n.9 di via Perano.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, di recente costruzione e precedentemente generalizzato, risulta in buone condizioni di manutenzione.

E' caratterizzato da una struttura in cemento armato, con tamponature in laterizio e si sviluppa su quattro livelli (tre fuori terra ed uno interrato), collegati da tre corpi scala e due ascensori.

Le unità hanno diverse destinazioni d'uso, di tipo prevalentemente: residenziale, commerciale, ufficio, cantine.

Il bene in esame è un posto auto di 12 mq, privo di delimitazioni, situato al piano S1 ed accessibile percorrendo un tratto di rampa carrabile localizzata al civ.9 di via Perano.

L'area in cui ricadono i posti auto è direttamente collegata con i piani superiori dell'edificio mediante scala interna ed ascensore.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene risulta libero per la procedura.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1990		Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Taddei	14/02/1990	25879	4902
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	14/03/1990		14800
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2005		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertoria N°	Raccolta N°
		Camilla De Martino	28/07/2005	18592	4665
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	06/03/2005		65609
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che con l'atto di Compravendita del 28/07/2005 il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] che "accetta ed acquista il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde, e precisamente:

- terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925, confinante con proprietà [REDACTED] [REDACTED] via Fosso dell'Osa, salvo altri; distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669, particella 3747 (derivata dalla particella 44/a) di are 69 e centiare 25 (...)"

Il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] che accetta ed acquista "il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde e precisamente:

- terreno della superficie catastale complessiva di metri quadrati 4750, confinante con proprietà [REDACTED], via Fosso dell'Osa, via Perano, salvo altri; distinto nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669:

- particella 3752 (già particella 2610/a) di are 2 (due) e centiare 60 (sessanta), reddito dominicale euro 2,35m reddito agrario euro 1,01;

- particella 3755 (già particella 2610/d) di are 18 (diciotto) e centiare 40 (quaranta), reddito dominicale euro 16,65, reddito agrario euro 7,13;



particella 3762 [già particella 2611/b), di are 26 (ventisei) e centiare 50 (...), reddito dominicale euro 23,98, reddito agrario euro 10,26".

Successivamente la [REDACTED] edifica l'intero complesso a sua cura a mezzo di Permesso di costruire n.39 del 2008.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 29/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 14/08/2018

Reg. gen. 100194 - Reg. part. 70474

I beni di cui alla presente perizia sono caratterizzati da diversi sub, nel cui elenco delle ispezioni ipotecarie ovviamente, risultano esclusivamente iscrizioni e trascrizioni successive alla loro costituzione, come autonome unità immobiliari. Tuttavia debbono essere richiamati anche i gravami che erano afferenti alle particelle costituenti il terreno su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato di cui detti beni sono parte,

In particolare:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

Iscritto a Roma il 09/04/2009

Reg. gen. 46909 - Reg. part. 13230

Importo Totale € 8.200.000,00

Importo Capitale: € 4.100.000,00

A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione **ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA**

Trascritto a Roma il 06/05/2008

Reg. gen. 57108 - Reg. part. 31641

A favore di **COMUNE DI ROMA**



Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 22/11/2007

Reg. gen. 205608 - Reg. part. 91979

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 31/03/2006

Reg. gen. 38253 - Reg. part.21627

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3747; TERRENO Foglio 669 Particella 3752; TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla disamina dell'atto di Compravendita del 28/07/2005 con cui il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] una parte del terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925 e [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] la restante parte del terreno su cui sorgerà il fabbricato in esame, si evince che detto terreno era inserito nel "comprensorio n.15 soggetto a convenzione del Piano Particolareggiato Zona O, Nucleo 18, (...) che i signori [REDACTED] hanno richiesto al Comune di Roma con nota protocollo Dip. XIX numero 8505 del 4 Dicembre 2003 di realizzare sul suddetto terreno (...) l'intera cubatura prevista (...) che hanno ceduto al Comune di Roma tutte le aree, sia interne che esterne al comprensorio, a destinazione pubblica (...) che intendono ora cedere la residua area a destinazione fondiaria su cui verrà realizzata la progettata costruzione".

Sulla scorta di tali indicazioni, presso l'archivio progetti di Roma è stata reperita copia di:

- Permesso di costruire n.39 del 16/01/2008, rilasciato a [REDACTED] per la realizzazione di un edificio commerciale.



Ad oggi non risulterebbe rilasciato il Certificato di Agibilità relativo all'intero stabile, per sollecitare il quale è comunque necessario un incarico da parte dell'intero condominio.

Analizzando le visure storiche catastali di alcuni immobili facenti parte del complesso è stato verificato che il progetto grafico dell'intero complesso è stato ripresentato al Municipio Competente per successivi interventi soggetti a titolo edilizio. Lo scrivente ha proceduto alle relative richieste di accesso agli atti e dopo i tempi di rito ha ricevuto copie di:

- Denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, prot. 13499 del 29/01/2013, presentata da [REDACTED] per progetto con superficie lorda 2132,16 mq, per cambio di destinazione d'uso degli interni 10 e 13 del piano I. Gli elaborati grafici ripresentano piante, prospetti e sezioni dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte.

- Denuncia di inizio attività per Piano Casa, prot.140241 del 07/11/2013 presentata da [REDACTED] per cambio di destinazione d'uso degli interni 8 e 14. Gli elaborati grafici ripresentano gli elaborati planimetrici dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte, ivi compresi i posti auto.

Tutti i posti auto presentano visure storiche catastali nelle quali è presente la seguente variazione:

- VARIAZIONE del 10/12/2013 protocollo n. RM1301695 in atti dal 10/12/2013 FRZ VDE DA AUTORIM COLL A POST AUTO; Nei documenti ottenuti con l'accesso agli atti al competente Municipio non è presente un titolo relativo al solo frazionamento citato, tuttavia la presenza dei posti auto delimitati come nello stato di fatto e nell'elaborato planimetrico in entrambe le DIA di cui sopra, immediatamente precedenti alla data della citata variazione, consentono di contemplare tale frazionamento come "assorbito" da dette DIA. Peraltro i posti auto sono ricavati per semplice divisione di superficie interamente assentita e destinata fin dall'origine ad autorimessa e pertanto come tale legittimata.

E' stato inoltre effettuato un accesso agli atti presso l'archivio progetti di Roma, a cui è stato richiesto il progetto originario dell'immobile, che è stato rilasciato dopo i tempi di rito.

In esso viene confermata la divisione in posti auto, come attuale.

L'unità immobiliare qui esaminata e rilevata in sede di sopralluogo - vedi Rilievo dello stato di fatto redatto dallo scrivente - risulta conforme per volumetria, sagoma e superficie a tutti gli elaborati grafici di cui sopra.



LOTTO 44



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 44** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 11, piano S1

DESCRIZIONE

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare.

Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa.

La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi.

Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile.

Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.516, interno 11 (piano S1).

Il posto auto ha una superficie pari a m 2,45 x 5,00 e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo se dovuta.

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

TITOLARITÀ

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

- 

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

- 



CONFINI

Il bene in esame, visionato in sede di sopralluogo e rilievo, confina con: il sub.515, con il sub.517, con il sub 538, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto	12,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	3,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	‰	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/2011 al 10/12/2013	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 51, Zc. 6 Categoria C6 Cl.9, Cons. 757 Rendita € 1.915,69 Piano S1
Dal 10/12/2013 al 05/04/2020	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 516, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 12 Rendita € 35,33 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4807	516	6	C6	10	12	12 mq	35,33 €	S1	

Corrispondenza catastale

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



STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia - posto auto -, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, è situato al piano interrato - piano S1 del fabbricato - che nella maggior parte della sua superficie è destinato ad autorimessa.

Tale ambiente comprende al suo interno un numero di posti auto pari a 32, ognuno con un sub dedicato ma privi di delimitazioni, e si presenta con delle murature in blocchi di cemento facciavista, semplicemente tinteggiati di colore bianco, mentre la pavimentazione è stata realizzata in cemento.

Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, e non presenta segni di umidità o muffe.

L'ambiente autorimessa in cui ricade il bene in esame risulta protetto da cancello carrabile e dotato di impianto elettrico non funzionante al momento del sopralluogo.

PARTI COMUNI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, oltre alle parti comuni di tipo strutturale (murature, solai ecc.), è caratterizzato da diverse aree comuni, composte prevalentemente dai corridoi di distribuzione ai diversi piani e le relative terrazze, i corpi scala e gli ascensori, le aree di manovra al piano garage (S1) e l'area lastricata al piano terra. L'autorimessa in esame è raggiungibile mediante la rampa carrabile comune con accesso al civico n.9 di via Perano.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, di recente costruzione e precedentemente generalizzato, risulta in buone condizioni di manutenzione.

E' caratterizzato da una struttura in cemento armato, con tamponature in laterizio e si sviluppa su quattro livelli (tre fuori terra ed uno interrato), collegati da tre corpi scala e due ascensori.

Le unità hanno diverse destinazioni d'uso, di tipo prevalentemente: residenziale, commerciale, ufficio, cantine.

Il bene in esame è un posto auto di 12 mq, privo di delimitazioni, situato al piano S1 ed accessibile percorrendo un tratto di rampa carrabile localizzata al civ.9 di via Perano.

L'area in cui ricadono i posti auto è direttamente collegata con i piani superiori dell'edificio mediante scala interna ed ascensore.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene risulta libero per la procedura.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1990	[REDACTED]	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Taddei	14/02/1990	25879	4902
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	14/03/1990		14800
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2005	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertoria N°	Raccolta N°
		Camilla De Martino	28/07/2005	18592	4665
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	06/03/2005		65609
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che con l'atto di Compravendita del 28/07/2005 il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] che "accetta ed acquista il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde, e precisamente:

- terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925, confinante con proprietà [REDACTED] [REDACTED] via Fosso dell'Osa, salvo altri; distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669, particella 3747 (derivata dalla particella 44/a) di are 69 e centiare 25 (...)"

Il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] che accetta ed acquista "il seguente immobile sito in Comune di Toma, località Castelverde e precisamente:

- terreno della superficie catastale complessiva di metri quadrati 4750, confinante con proprietà [REDACTED], via Fosso dell'Osa, via Perano, salvo altri; distinto nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669;

- particella 3752 (già particella 2610/a) di are 2 (due) e centiare 60 (sessanta), reddito dominicale euro 2,35m reddito agrario euro 1,01;

- particella 3755 (già particella 2610/d) di are 18 (diciotto) e centiare 40 (quaranta), reddito dominicale euro 16,65, reddito agrario euro 7,13;



particella 3762 [già particella 2611/b), di are 26 (ventisei) e centiare 50 (...), reddito dominicale euro 23,98, reddito agrario euro 10,26".

Successivamente la [REDACTED] edifica l'intero complesso a sua cura a mezzo di Permesso di costruire n.39 del 2008.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 29/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 14/08/2018

Reg. gen. 100194 - Reg. part. 70474

I beni di cui alla presente perizia sono caratterizzati da diversi sub, nel cui elenco delle ispezioni ipotecarie ovviamente, risultano esclusivamente iscrizioni e trascrizioni successive alla loro costituzione, come autonome unità immobiliari. Tuttavia debbono essere richiamati anche i gravami che erano afferenti alle particelle costituenti il terreno su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato di cui detti beni sono parte,

In particolare:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

Iscritto a Roma il 09/04/2009

Reg. gen. 46909 - Reg. part. 13230

Importo Totale € 8.200.000,00

Importo Capitale: € 4.100.000,00

A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione **ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA**

Trascritto a Roma il 06/05/2008

Reg. gen. 57108 - Reg. part. 31641

A favore di **COMUNE DI ROMA**



Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 22/11/2007

Reg. gen. 205608 - Reg. part. 91979

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 31/03/2006

Reg. gen. 38253 - Reg. part.21627

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3747; TERRENO Foglio 669 Particella 3752; TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla disamina dell'atto di Compravendita del 28/07/2005 con cui il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] una parte del terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925 e [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] la restante parte del terreno su cui sorgerà il fabbricato in esame, si evince che detto terreno era inserito nel "compensorio n.15 soggetto a convenzione del Piano Particolareggiato Zona O, Nucleo 18, (...) che i signori [REDACTED] hanno richiesto al Comune di Roma con nota protocollo Dip. XIX numero 8505 del 4 Dicembre 2003 di realizzare sul suddetto terreno (...) l'intera cubatura prevista (...) che hanno ceduto al Comune di Roma tutte le aree, sia interne che esterne al compensorio, a destinazione pubblica (...) che intendono ora cedere la residua area a destinazione fondiaria su cui verrà realizzata la progettata costruzione".

Sulla scorta di tali indicazioni, presso l'archivio progetti di Roma è stata reperita copia di:



- Permesso di costruire n.39 del 16/01/2008, rilasciato a [REDACTED] per la realizzazione di un edificio commerciale.

Ad oggi non risulterebbe rilasciato il Certificato di Agibilità relativo all'intero stabile, per sollecitare il quale è comunque necessario un incarico da parte dell'intero condominio.

Analizzando le visure storiche catastali di alcuni immobili facenti parte del complesso è stato verificato che il progetto grafico dell'intero complesso è stato ripresentato al Municipio Competente per successivi interventi soggetti a titolo edilizio. Lo scrivente ha proceduto alle relative richieste di accesso agli atti e dopo i tempi di rito ha ricevuto copie di:

- Denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, prot. 13499 del 29/01/2013, presentata da [REDACTED] per progetto con superficie lorda 2132,16 mq, per cambio di destinazione d'uso degli interni 10 e 13 del piano I. Gli elaborati grafici ripresentano piante, prospetti e sezioni dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte.

- Denuncia di inizio attività per Piano Casa, prot.140241 del 07/11/2013 presentata da [REDACTED] per cambio di destinazione d'uso degli interni 8 e 14. Gli elaborati grafici ripresentano gli elaborati planimetrici dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte, ivi compresi i posti auto.

Tutti i posti auto presentano visure storiche catastali nelle quali è presente la seguente variazione:

- VARIAZIONE del 10/12/2013 protocollo n. RM1301695 in atti dal 10/12/2013 FRZ VDE DA AUTORIM COLL A POST AUTO; Nei documenti ottenuti con l'accesso agli atti al competente Municipio non è presente un titolo relativo al solo frazionamento citato, tuttavia la presenza dei posti auto delimitati come nello stato di fatto e nell'elaborato planimetrico in entrambe le DIA di cui sopra, immediatamente precedenti alla data della citata variazione, consentono di contemplare tale frazionamento come "assorbito" da dette DIA. Peraltro i posti auto sono ricavati per semplice divisione di superficie interamente assentita e destinata fin dall'origine ad autorimessa e pertanto come tale legittimata.

E' stato inoltre effettuato un accesso agli atti presso l'archivio progetti di Roma, a cui è stato richiesto il progetto originario dell'immobile, che è stato rilasciato dopo i tempi di rito.

In esso viene confermata la divisione in posti auto, come attuale.

L'unità immobiliare qui esaminata e rilevata in sede di sopralluogo - vedi Rilievo dello stato di fatto redatto dallo scrivente - risulta conforme per volumetria, sagoma e superficie a tutti gli elaborati grafici di cui sopra.



LOTTO 45



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 45** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 12, piano S1

DESCRIZIONE

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare.

Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa.

La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi.

Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile.

Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.517, interno 12 (piano S1).

Il posto auto ha una superficie pari a m 2,45 x 5,00 e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 – vedi allegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo se dovuta.

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

TITOLARITÀ

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

- 

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

- 



CONFINI

Il bene in esame, visionato in sede di sopralluogo e rilievo, confina con: il sub.516, con il sub.54, con il sub 538, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto	12,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	3,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	‰	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/2011 al 10/12/2013	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 51, Zc. 6 Categoria C6 Cl.9, Cons. 757 Rendita € 1.915,69 Piano S1
Dal 10/12/2013 al 05/04/2020	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 517, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 12 Rendita € 35,33 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4807	517	6	C6	10	12	12 mq	35,33 €	S1	

Corrispondenza catastale

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



STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia - posto auto -, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, è situato al piano interrato - piano S1 del fabbricato - che nella maggior parte della sua superficie è destinato ad autorimessa.

Tale ambiente comprende al suo interno un numero di posti auto pari a 32, ognuno con un sub dedicato ma privi di delimitazioni, e si presenta con delle murature in blocchi di cemento facciavista, semplicemente tinteggiati di colore bianco, mentre la pavimentazione è stata realizzata in cemento.

Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, e non presenta segni di umidità o muffe.

L'ambiente autorimessa in cui ricade il bene in esame risulta protetto da cancello carrabile e dotato di impianto elettrico non funzionante al momento del sopralluogo.

PARTI COMUNI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, oltre alle parti comuni di tipo strutturale (murature, solai ecc.), è caratterizzato da diverse aree comuni, composte prevalentemente dai corridoi di distribuzione ai diversi piani e le relative terrazze, i corpi scala e gli ascensori, le aree di manovra al piano garage (S1) e l'area lastricata al piano terra. L'autorimessa in esame è raggiungibile mediante la rampa carrabile comune con accesso al civico n.9 di via Perano.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, di recente costruzione e precedentemente generalizzato, risulta in buone condizioni di manutenzione.

E' caratterizzato da una struttura in cemento armato, con tamponature in laterizio e si sviluppa su quattro livelli (tre fuori terra ed uno interrato), collegati da tre corpi scala e due ascensori.

Le unità hanno diverse destinazioni d'uso, di tipo prevalentemente: residenziale, commerciale, ufficio, cantine.

Il bene in esame è un posto auto di 12 mq, privo di delimitazioni, situato al piano S1 ed accessibile percorrendo un tratto di rampa carrabile localizzata al civ.9 di via Perano.

L'area in cui ricadono i posti auto è direttamente collegata con i piani superiori dell'edificio mediante scala interna ed ascensore.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene risulta libero per la procedura.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1990	[REDACTED]	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Taddei	14/02/1990	25879	4902
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	14/03/1990		14800
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2005	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertoria N°	Raccolta N°
		Camilla De Martino	28/07/2005	18592	4665
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	06/03/2005		65609
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che con l'atto di Compravendita del 28/07/2005 il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED], che "accetta ed acquista il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde, e precisamente:

- terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925, confinante con proprietà [REDACTED] [REDACTED], via Fosso dell'Osa, salvo altri; distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669, particella 3747 (derivata dalla particella 44/a) di are 69 e centiare 25 (...)."

Il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] che accetta ed acquista "il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde e precisamente:

- terreno della superficie catastale complessiva di metri quadrati 4750, confinante con proprietà [REDACTED] [REDACTED] via Fosso dell'Osa, via Perano, salvo altri; distinto nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669:

- particella 3752 (già particella 2610/a) di are 2 (due) e centiare 60 (sessanta), reddito dominicale euro 2,35m reddito agrario euro 1,01;

- particella 3755 (già particella 2610/d) di are 18 (diciotto) e centiare 40 (quaranta), reddito dominicale euro 16,65, reddito agrario euro 7,13;



particella 3762 [già particella 2611/b), di are 26 (ventisei) e centiare 50 (...), reddito dominicale euro 23,98, reddito agrario euro 10,26".

Successivamente la [REDACTED] edifica l'intero complesso a sua cura a mezzo di Permesso di costruire n.39 del 2008.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 29/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 14/08/2018
Reg. gen. 100194 - Reg. part. 70474

I beni di cui alla presente perizia sono caratterizzati da diversi sub, nel cui elenco delle ispezioni ipotecarie ovviamente, risultano esclusivamente iscrizioni e trascrizioni successive alla loro costituzione, come autonome unità immobiliari. Tuttavia debbono essere richiamati anche i gravami che erano afferenti alle particelle costituenti il terreno su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato di cui detti beni sono parte.

In particolare:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

Iscritto a Roma il 09/04/2009

Reg. gen. 46909 - Reg. part. 13230

Importo Totale € 8.200.000,00

Importo Capitale: € 4.100.000,00

A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione **ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA**

Trascritto a Roma il 06/05/2008

Reg. gen. 57108 - Reg. part. 31641

A favore di **COMUNE DI ROMA**



Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 22/11/2007

Reg. gen. 205608 - Reg. part. 91979

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 31/03/2006

Reg. gen. 38253 - Reg. part.21627

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3747; TERRENO Foglio 669 Particella 3752; TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla disamina dell'atto di Compravendita del 28/07/2005 con cui il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] una parte del terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925 e [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] la restante parte del terreno su cui sorgerà il fabbricato in esame, si evince che detto terreno era inserito nel "comprensorio n.15 soggetto a convenzione del Piano Particolareggiato Zona O, Nucleo 18, (...) che i signori [REDACTED] hanno richiesto al Comune di Roma con nota protocollo Dip. XIX numero 8505 del 4 Dicembre 2003 di realizzare sul suddetto terreno (...) l'intera cubatura prevista (...) che hanno ceduto al Comune di Roma tutte le aree, sia interne che esterne al comprensorio, a destinazione pubblica (...) che intendono ora cedere la residua area a destinazione fondiaria su cui verrà realizzata la progettata costruzione".

Sulla scorta di tali indicazioni, presso l'archivio progetti di Roma è stata reperita copia di:

- Permesso di costruire n.39 del 16/01/2008, rilasciato a [REDACTED] per la realizzazione di un edificio commerciale.



Ad oggi non risulterebbe rilasciato il Certificato di Agibilità relativo all'intero stabile, per sollecitare il quale è comunque necessario un incarico da parte dell'intero condominio.

Analizzando le visure storiche catastali di alcuni immobili facenti parte del complesso è stato verificato che il progetto grafico dell'intero complesso è stato ripresentato al Municipio Competente per successivi interventi soggetti a titolo edilizio. Lo scrivente ha proceduto alle relative richieste di accesso agli atti e dopo i tempi di rito ha ricevuto copie di:

- Denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, prot. 13499 del 29/01/2013, presentata da [REDACTED] per progetto con superficie lorda 2132,16 mq, per cambio di destinazione d'uso degli interni 10 e 13 del piano I. Gli elaborati grafici ripresentano piante, prospetti e sezioni dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte.

- Denuncia di inizio attività per Piano Casa, prot.140241 del 07/11/2013 presentata da [REDACTED] per cambio di destinazione d'uso degli interni 8 e 14. Gli elaborati grafici ripresentano gli elaborati planimetrici dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte, ivi compresi i posti auto.

Tutti i posti auto presentano visure storiche catastali nelle quali è presente la seguente variazione:

- VARIAZIONE del 10/12/2013 protocollo n. RM1301695 in atti dal 10/12/2013 FRZ VDE DA AUTORIM COLL A POST AUTO; Nei documenti ottenuti con l'accesso agli atti al competente Municipio non è presente un titolo relativo al solo frazionamento citato, tuttavia la presenza dei posti auto delimitati come nello stato di fatto e nell'elaborato planimetrico in entrambe le DIA di cui sopra, immediatamente precedenti alla data della citata variazione, consentono di contemplare tale frazionamento come "assorbito" da dette DIA. Peraltro i posti auto sono ricavati per semplice divisione di superficie interamente assentita e destinata fin dall'origine ad autorimessa e pertanto come tale legittimata.

E' stato inoltre effettuato un accesso agli atti presso l'archivio progetti di Roma, a cui è stato richiesto il progetto originario dell'immobile, che è stato rilasciato dopo i tempi di rito.

In esso viene confermata la divisione in posti auto, come attuale.

L'unità immobiliare qui esaminata e rilevata in sede di sopralluogo - vedi Rilievo dello stato di fatto redatto dallo scrivente - risulta conforme per volumetria, sagoma e superficie a tutti gli elaborati grafici di cui sopra.



LOTTO 46



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 46** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 13, piano S1

DESCRIZIONE

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare.

Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa.

La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi.

Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile.

Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.518, interno 13 (piano S1).

Il posto auto ha una superficie pari a m 2,5 x 5,00 circa e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo se dovuta.


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

TITOLARITÀ

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

- 

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

- 



CONFINI

Il bene in esame, visionato in sede di sopralluogo e rilievo, confina con: il sub.519 e con il sub.538 su tre lati, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto	12,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	3,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	‰	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/2011 al 10/12/2013	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 51, Zc. 6 Categoria C6 Cl.9, Cons. 757 Rendita € 1.915,69 Piano S1
Dal 10/12/2013 al 05/04/2020	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 518, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 12 Rendita € 35,33 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4807	518	6	C6	10	12	12 mq	35,33 €	S1	

Corrispondenza catastale

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



STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia - posto auto -, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, è situato al piano interrato - piano S1 del fabbricato - che nella maggior parte della sua superficie è destinato ad autorimessa.

Tale ambiente comprende al suo interno un numero di posti auto pari a 32, ognuno con un sub dedicato ma privi di delimitazioni, e si presenta con delle murature in blocchi di cemento facciavista, semplicemente tinteggiati di colore bianco, mentre la pavimentazione è stata realizzata in cemento.

Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, e non presenta segni di umidità o muffe.

L'ambiente autorimessa in cui ricade il bene in esame risulta protetto da cancello carrabile e dotato di impianto elettrico non funzionante al momento del sopralluogo.

PARTI COMUNI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, oltre alle parti comuni di tipo strutturale (murature, solai ecc.), è caratterizzato da diverse aree comuni, composte prevalentemente dai corridoi di distribuzione ai diversi piani e le relative terrazze, i corpi scala e gli ascensori, le aree di manovra al piano garage (S1) e l'area lastricata al piano terra. L'autorimessa in esame è raggiungibile mediante la rampa carrabile comune con accesso al civico n.9 di via Perano.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, di recente costruzione e precedentemente generalizzato, risulta in buone condizioni di manutenzione.

E' caratterizzato da una struttura in cemento armato, con tamponature in laterizio e si sviluppa su quattro livelli (tre fuori terra ed uno interrato), collegati da tre corpi scala e due ascensori.

Le unità hanno diverse destinazioni d'uso, di tipo prevalentemente: residenziale, commerciale, ufficio, cantine.

Il bene in esame è un posto auto di 12 mq, privo di delimitazioni, situato al piano S1 ed accessibile percorrendo un tratto di rampa carrabile localizzata al civ.9 di via Perano.

L'area in cui ricadono i posti auto è direttamente collegata con i piani superiori dell'edificio mediante scala interna ed ascensore.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene risulta libero per la procedura.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1990	[REDACTED]	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Taddei	14/02/1990	25879	4902
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	14/03/1990		14800
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2005	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertoria N°	Raccolta N°
		Camilla De Martino	28/07/2005	18592	4665
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma1	06/03/2005		65609
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che con l'atto di Compravendita del 28/07/2005 il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] che "accetta ed acquista il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde, e precisamente:

- terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925, confinante con proprietà [REDACTED] [REDACTED], via Fosso dell'Osa, salvo altri; distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669, particella 3747 (derivata dalla particella 44/a) di are 69 e centiare 25 (...)."

Il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED], che accetta ed acquista "il seguente immobile sito in Comune di Toma, località Castelverde e precisamente:

- terreno della superficie catastale complessiva di metri quadrati 4750, confinante con proprietà [REDACTED], via Fosso dell'Osa, via Perano, salvo altri; distinto nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669:

- particella 3752 (già particella 2610/a) di are 2 (due) e centiare 60 (sessanta), reddito dominicale euro 2,35m reddito agrario euro 1,01;

- particella 3755 (già particella 2610/d) di are 18 (diciotto) e centiare 40 (quaranta), reddito dominicale euro 16,65, reddito agrario euro 7,13;



particella 3762 [già particella 2611/b), di are 26 (ventisei) e centiare 50 (...), reddito dominicale euro 23,98, reddito agrario euro 10,26".

Successivamente la [REDACTED] edifica l'intero complesso a sua cura a mezzo di Permesso di costruire n.39 del 2008.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 29/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 14/08/2018

Reg. gen. 100194 - Reg. part. 70474

I beni di cui alla presente perizia sono caratterizzati da diversi sub, nel cui elenco delle ispezioni ipotecarie ovviamente, risultano esclusivamente iscrizioni e trascrizioni successive alla loro costituzione, come autonome unità immobiliari. Tuttavia debbono essere richiamati anche i gravami che erano afferenti alle particelle costituenti il terreno su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato di cui detti beni sono parte,

In particolare:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

Iscritto a Roma il 09/04/2009

Reg. gen. 46909 - Reg. part. 13230

Importo Totale € 8.200.000,00

Importo Capitale: € 4.100.000,00

A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione **ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA**

Trascritto a Roma il 06/05/2008

Reg. gen. 57108 - Reg. part. 31641

A favore di **COMUNE DI ROMA**



Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 22/11/2007

Reg. gen. 205608 - Reg. part. 91979

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 31/03/2006

Reg. gen. 38253 - Reg. part.21627

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3747; TERRENO Foglio 669 Particella 3752; TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla disamina dell'atto di Compravendita del 28/07/2005 con cui il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] una parte del terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925 e [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] la restante parte del terreno su cui sorgerà il fabbricato in esame, si evince che detto terreno era inserito nel "comprensorio n.15 soggetto a convenzione del Piano Particolareggiato Zona O, Nucleo 18, (...) che i signori [REDACTED] hanno richiesto al Comune di Roma con nota protocollo Dip. XIX numero 8505 del 4 Dicembre 2003 di realizzare sul suddetto terreno (...) l'intera cubatura prevista (...) che hanno ceduto al Comune di Roma tutte le aree, sia interne che esterne al comprensorio, a destinazione pubblica (...) che intendono ora cedere la residua area a destinazione fondiaria su cui verrà realizzata la progettata costruzione".

Sulla scorta di tali indicazioni, presso l'archivio progetti di Roma è stata reperita copia di:

- Permesso di costruire n.39 del 16/01/2008, rilasciato a [REDACTED] per la realizzazione di un edificio commerciale.



Ad oggi non risulterebbe rilasciato il Certificato di Agibilità relativo all'intero stabile, per sollecitare il quale è comunque necessario un incarico da parte dell'intero condominio.

Analizzando le visure storiche catastali di alcuni immobili facenti parte del complesso è stato verificato che il progetto grafico dell'intero complesso è stato ripresentato al Municipio Competente per successivi interventi soggetti a titolo edilizio. Lo scrivente ha proceduto alle relative richieste di accesso agli atti e dopo i tempi di rito ha ricevuto copie di:

- Denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, prot. 13499 del 29/01/2013, presentata da [REDACTED] per progetto con superficie lorda 2132,16 mq, per cambio di destinazione d'uso degli interni 10 e 13 del piano I. Gli elaborati grafici ripresentano piante, prospetti e sezioni dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte.

- Denuncia di inizio attività per Piano Casa, prot.140241 del 07/11/2013 presentata da [REDACTED] per cambio di destinazione d'uso degli interni 8 e 14. Gli elaborati grafici ripresentano gli elaborati planimetrici dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte, ivi compresi i posti auto.

Tutti i posti auto presentano visure storiche catastali nelle quali è presente la seguente variazione:

- VARIAZIONE del 10/12/2013 protocollo n. RM1301695 in atti dal 10/12/2013 FRZ VDE DA AUTORIM COLL A POST AUTO; Nei documenti ottenuti con l'accesso agli atti al competente Municipio non è presente un titolo relativo al solo frazionamento citato, tuttavia la presenza dei posti auto delimitati come nello stato di fatto e nell'elaborato planimetrico in entrambe le DIA di cui sopra, immediatamente precedenti alla data della citata variazione, consentono di contemplare tale frazionamento come "assorbito" da dette DIA. Peraltro i posti auto sono ricavati per semplice divisione di superficie interamente assentita e destinata fin dall'origine ad autorimessa e pertanto come tale legittimata.

E' stato inoltre effettuato un accesso agli atti presso l'archivio progetti di Roma, a cui è stato richiesto il progetto originario dell'immobile, che è stato rilasciato dopo i tempi di rito.

In esso viene confermata la divisione in posti auto, come attuale.

L'unità immobiliare qui esaminata e rilevata in sede di sopralluogo - vedi Rilievo dello stato di fatto redatto dallo scrivente - risulta conforme per volumetria, sagoma e superficie a tutti gli elaborati grafici di cui sopra.



LOTTO 47



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 47** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 14, piano S1

DESCRIZIONE

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare.

Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa.

La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi.

Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile.

Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.519, interno 14 (piano S1).

Il posto auto ha una superficie pari a m 2,50 x 5,00 circa e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo se dovuta.

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

TITOLARITÀ

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

- 

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

- 



CONFINI

Il bene in esame, visionato in sede di sopralluogo e rilievo, confina con: il sub.518, il sub.520 e con il sub.538, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto	12,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	3,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	‰	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/2011 al 10/12/2013	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 51, Zc. 6 Categoria C6 Cl.9, Cons. 757 Rendita € 1.915,69 Piano S1
Dal 10/12/2013 al 05/04/2020	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 519, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 12 Rendita € 35,33 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	669	4807	519	6	C6	10	12	12 mq	35,33 €	S1		

Corrispondenza catastale

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



STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia - posto auto -, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, è situato al piano interrato - piano S1 del fabbricato - che nella maggior parte della sua superficie è destinato ad autorimessa.

Tale ambiente comprende al suo interno un numero di posti auto pari a 32, ognuno con un sub dedicato ma privi di delimitazioni, e si presenta con delle murature in blocchi di cemento facciavista, semplicemente tinteggiati di colore bianco, mentre la pavimentazione è stata realizzata in cemento.

Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, e non presenta segni di umidità o muffe.

L'ambiente autorimessa in cui ricade il bene in esame risulta protetto da cancello carrabile e dotato di impianto elettrico non funzionante al momento del sopralluogo.

PARTI COMUNI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, oltre alle parti comuni di tipo strutturale (murature, solai ecc.), è caratterizzato da diverse aree comuni, composte prevalentemente dai corridoi di distribuzione ai diversi piani e le relative terrazze, i corpi scala e gli ascensori, le aree di manovra al piano garage (S1) e l'area lastricata al piano terra. L'autorimessa in esame è raggiungibile mediante la rampa carrabile comune con accesso al civico n.9 di via Perano.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, di recente costruzione e precedentemente generalizzato, risulta in buone condizioni di manutenzione.

E' caratterizzato da una struttura in cemento armato, con tamponature in laterizio e si sviluppa su quattro livelli (tre fuori terra ed uno interrato), collegati da tre corpi scala e due ascensori.

Le unità hanno diverse destinazioni d'uso, di tipo prevalentemente: residenziale, commerciale, ufficio, cantine.

Il bene in esame è un posto auto di 12 mq, privo di delimitazioni, situato al piano S1 ed accessibile percorrendo un tratto di rampa carrabile localizzata al civ.9 di via Perano.

L'area in cui ricadono i posti auto è direttamente collegata con i piani superiori dell'edificio mediante scala interna ed ascensore.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



Il bene risulta libero per la procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1990	[REDACTED]	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Taddei	14/02/1990	25879	4902
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	14/03/1990		14800
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2005	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Camilla De Martino	28/07/2005	18592	4665
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma1	06/03/2005		65609
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che con l'atto di Compravendita del 28/07/2005 il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED], che "accetta ed acquista il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde, e precisamente:

- terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925, confinante con proprietà [REDACTED], via Fosso dell'Osa, salvo altri; distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669, particella 3747 (derivata dalla particella 44/a) di are 69 e centiare 25 (...)"

Il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] che accetta ed acquista "il seguente immobile sito in Comune di Toma, località Castelverde e precisamente:

- terreno della superficie catastale complessiva di metri quadrati 4750, confinante con proprietà [REDACTED], via Fosso dell'Osa, via Perano, salvo altri; distinto nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669:

- particella 3752 (già particella 2610/a) di are 2 (due) e centiare 60 (sessanta), reddito dominicale euro 2,35m reddito agrario euro 1,01;



- particella 3755 (già particella 2610/d) di are 18 (diciotto) e centiare 40 (quaranta), reddito dominicale euro 16,65, reddito agrario euro 7,13;

particella 3762 (già particella 2611/b), di are 26 (ventisei) e centiare 50 (...), reddito dominicale euro 23,98, reddito agrario euro 10,26".

Successivamente la [REDACTED] edifica l'intero complesso a sua cura a mezzo di Permesso di costruire n.39 del 2008.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 29/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 14/08/2018

Reg. gen. 100194 - Reg. part. 70474

I beni di cui alla presente perizia sono caratterizzati da diversi sub, nel cui elenco delle ispezioni ipotecarie ovviamente, risultano esclusivamente iscrizioni e trascrizioni successive alla loro costituzione, come autonome unità immobiliari. Tuttavia debbono essere richiamati anche i gravami che erano afferenti alle particelle costituenti il terreno su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato di cui detti beni sono parte.

In particolare:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

Iscritto a Roma il 09/04/2009

Reg. gen. 46909 - Reg. part. 13230

Importo Totale € 8.200.000,00

Importo Capitale: € 4.100.000,00

A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA



Trascritto a Roma il 06/05/2008

Reg. gen. 57108 - Reg. part. 31641

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 22/11/2007

Reg. gen. 205608 - Reg. part. 91979

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 31/03/2006

Reg. gen. 38253 - Reg. part. 21627

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3747; TERRENO Foglio 669 Particella 3752; TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla disamina dell'atto di Compravendita del 28/07/2005 con cui il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] una parte del terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925 [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] la restante parte del terreno su cui sorgerà il fabbricato in esame, si evince che detto terreno era inserito nel "comprensorio n.15 soggetto a convenzione del Piano Particolareggiato Zona O, Nucleo 18, (...) che i signori [REDACTED] hanno richiesto al Comune di Roma con nota protocollo Dip. XIX numero 8505 del 4 Dicembre 2003 di realizzare sul suddetto terreno (...) l'intera cubatura prevista (...) che hanno ceduto al Comune di Roma tutte le aree, sia interne che esterne al comprensorio, a destinazione pubblica (...) che intendono ora cedere la residua area a destinazione fondiaria su cui verrà realizzata la progettata costruzione".

Sulla scorta di tali indicazioni, presso l'archivio progetti di Roma è stata reperita copia di:



- Permesso di costruire n.39 del 16/01/2008, rilasciato a [REDACTED] per la realizzazione di un edificio commerciale.

Ad oggi non risulterebbe rilasciato il Certificato di Agibilità relativo all'intero stabile, per sollecitare il quale è comunque necessario un incarico da parte dell'intero condominio.

Analizzando le visure storiche catastali di alcuni immobili facenti parte del complesso è stato verificato che il progetto grafico dell'intero complesso è stato ripresentato al Municipio Competente per successivi interventi soggetti a titolo edilizio. Lo scrivente ha proceduto alle relative richieste di accesso agli atti e dopo i tempi di rito ha ricevuto copie di:

- Denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, prot. 13499 del 29/01/2013, presentata da [REDACTED] per progetto con superficie lorda 2132,16 mq, per cambio di destinazione d'uso degli interni 10 e 13 del piano I. Gli elaborati grafici ripresentano piante, prospetti e sezioni dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte.

- Denuncia di inizio attività per Piano Casa, prot.140241 del 07/11/2013 presentata da [REDACTED] per cambio di destinazione d'uso degli interni 8 e 14. Gli elaborati grafici ripresentano gli elaborati planimetrici dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte, ivi compresi i posti auto.

Tutti i posti auto presentano visure storiche catastali nelle quali è presente la seguente variazione:

- VARIAZIONE del 10/12/2013 protocollo n. RM1301695 in atti dal 10/12/2013 FRZ VDE DA AUTORIM COLL A POST AUTO; Nei documenti ottenuti con l'accesso agli atti al competente Municipio non è presente un titolo relativo al solo frazionamento citato, tuttavia la presenza dei posti auto delimitati come nello stato di fatto e nell'elaborato planimetrico in entrambe le DIA di cui sopra, immediatamente precedenti alla data della citata variazione, consentono di contemplare tale frazionamento come "assorbito" da dette DIA. Peraltro i posti auto sono ricavati per semplice divisione di superficie interamente assentita e destinata fin dall'origine ad autorimessa e pertanto come tale legittimata.

E' stato inoltre effettuato un accesso agli atti presso l'archivio progetti di Roma, a cui è stato richiesto il progetto originario dell'immobile, che è stato rilasciato dopo i tempi di rito.

In esso viene confermata la divisione in posti auto, come attuale.

L'unità immobiliare qui esaminata e rilevata in sede di sopralluogo - vedi Rilievo dello stato di fatto redatto dallo scrivente - risulta conforme per volumetria, sagoma e superficie a tutti gli elaborati grafici di cui sopra.



LOTTO 48



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 48** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 15, piano S1

DESCRIZIONE

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare.

Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa.

La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi.

Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile.

Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.520, interno 15 (piano S1).

Il posto auto ha una superficie pari a m 2,50 x 5,00 circa e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo se dovuta.

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

TITOLARITÀ

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

- 

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

- 



CONFINI

Il bene in esame, visionato in sede di sopralluogo e rilievo, confina con: il sub.519, il sub.521 e con il sub.538, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto	12,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	3,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	‰	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/2011 al 10/12/2013	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 51, Zc. 6 Categoria C6 Cl.9, Cons. 757 Rendita € 1.915,69 Piano S1
Dal 10/12/2013 al 05/04/2020	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 520, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq Rendita € 35,33 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4807	520	6	C6	10	12	12 mq	35,33-€	S1	

Corrispondenza catastale

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



STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia - posto auto -, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, è situato al piano interrato - piano S1 del fabbricato - che nella maggior parte della sua superficie è destinato ad autorimessa.

Tale ambiente comprende al suo interno un numero di posti auto pari a 32, ognuno con un sub dedicato ma privi di delimitazioni, e si presenta con delle murature in blocchi di cemento facciavista, semplicemente tinteggiati di colore bianco, mentre la pavimentazione è stata realizzata in cemento.

Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, e non presenta segni di umidità o muffe.

L'ambiente autorimessa in cui ricade il bene in esame risulta protetto da cancello carrabile e dotato di impianto elettrico non funzionante al momento del sopralluogo.

PARTI COMUNI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, oltre alle parti comuni di tipo strutturale (murature, solai ecc.), è caratterizzato da diverse aree comuni, composte prevalentemente dai corridoi di distribuzione ai diversi piani e le relative terrazze, i corpi scala e gli ascensori, le aree di manovra al piano garage (S1) e l'area lastricata al piano terra. L'autorimessa in esame è raggiungibile mediante la rampa carrabile comune con accesso al civico n.9 di via Perano.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, di recente costruzione e precedentemente generalizzato, risulta in buone condizioni di manutenzione.

E' caratterizzato da una struttura in cemento armato, con tamponature in laterizio e si sviluppa su quattro livelli (tre fuori terra ed uno interrato), collegati da tre corpi scala e due ascensori.

Le unità hanno diverse destinazioni d'uso, di tipo prevalentemente: residenziale, commerciale, ufficio, cantine.

Il bene in esame è un posto auto di 12 mq, privo di delimitazioni, situato al piano S1 ed accessibile percorrendo un tratto di rampa carrabile localizzata al civ.9 di via Perano.

L'area in cui ricadono i posti auto è direttamente collegata con i piani superiori dell'edificio mediante scala interna ed ascensore.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene risulta libero per la procedura.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1990	[REDACTED]	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Taddei	14/02/1990	25879	4902
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	14/03/1990		14800
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2005	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertoria N°	Raccolta N°
		Camilla De Martino	28/07/2005	18592	4665
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	06/03/2005		65609
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che con l'atto di Compravendita del 28/07/2005 il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] che "accetta ed acquista il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde, e precisamente:

- terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925, confinante con proprietà [REDACTED] [REDACTED], via Fosso dell'Osa, salvo altri; distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669, particella 3747 (derivata dalla particella 44/a) di are 69 e centiare 25 (...)."

Il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] che accetta ed acquista "il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde e precisamente:

- terreno della superficie catastale complessiva di metri quadrati 4750, confinante con proprietà [REDACTED], via Fosso dell'Osa, via Perano, salvo altri; distinto nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669:

- particella 3752 (già particella 2610/a) di are 2 (due) e centiare 60 (sessanta), reddito dominicale euro 2,35m reddito agrario euro 1,01;

- particella 3755 (già particella 2610/d) di are 18 (diciotto) e centiare 40 (quaranta), reddito dominicale euro 16,65, reddito agrario euro 7,13;



particella 3762 [già particella 2611/b), di are 26 (ventisei) e centiare 50 (...), reddito dominicale euro 23,98, reddito agrario euro 10,26".

Successivamente la [REDACTED] edifica l'intero complesso a sua cura a mezzo di Permesso di costruire n.39 del 2008.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 29/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 14/08/2018

Reg. gen. 100194 - Reg. part. 70474

I beni di cui alla presente perizia sono caratterizzati da diversi sub, nel cui elenco delle ispezioni ipotecarie ovviamente, risultano esclusivamente iscrizioni e trascrizioni successive alla loro costituzione, come autonome unità immobiliari. Tuttavia debbono essere richiamati anche i gravami che erano afferenti alle particelle costituenti il terreno su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato di cui detti beni sono parte,

In particolare:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

Iscritto a Roma il 09/04/2009

Reg. gen. 46909 - Reg. part. 13230

Importo Totale € 8.200.000,00

Importo Capitale: € 4.100.000,00

A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione **ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA**

Trascritto a Roma il 06/05/2008

Reg. gen. 57108 - Reg. part. 31641



A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 22/11/2007

Reg. gen. 205608 - Reg. part. 91979

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 31/03/2006

Reg. gen. 38253 - Reg. part. 21627

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3747; TERRENO Foglio 669 Particella 3752; TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla disamina dell'atto di Compravendita del 28/07/2005 con cui il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] una parte del terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925 e [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] la restante parte del terreno su cui sorgerà il fabbricato in esame, si evince che detto terreno era inserito nel "comprensorio n.15 soggetto a convenzione del Piano Particolareggiato Zona O, Nucleo 18, (...) che i signori [REDACTED] hanno richiesto al Comune di Roma con nota protocollo Dip. XIX numero 8505 del 4 Dicembre 2003 di realizzare sul suddetto terreno (...) l'intera cubatura prevista (...) che hanno ceduto al Comune di Roma tutte le aree, sia interne che esterne al comprensorio, a destinazione pubblica (...) che intendono ora cedere la residua area a destinazione fondiaria su cui verrà realizzata la progettata costruzione".

Sulla scorta di tali indicazioni, presso l'archivio progetti di Roma è stata reperita copia di:

- Permesso di costruire n.39 del 16/01/2008, rilasciato a [REDACTED] per la realizzazione di un edificio commerciale.



Ad oggi non risulterebbe rilasciato il Certificato di Agibilità relativo all'intero stabile, per sollecitare il quale è comunque necessario un incarico da parte dell'intero condominio.

Analizzando le visure storiche catastali di alcuni immobili facenti parte del complesso è stato verificato che il progetto grafico dell'intero complesso è stato ripresentato al Municipio Competente per successivi interventi soggetti a titolo edilizio. Lo scrivente ha proceduto alle relative richieste di accesso agli atti e dopo i tempi di rito ha ricevuto copie di:

- Denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, prot. 13499 del 29/01/2013, presentata da [REDACTED] per progetto con superficie lorda 2132,16 mq, per cambio di destinazione d'uso degli interni 10 e 13 del piano I. Gli elaborati grafici ripresentano piante, prospetti e sezioni dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte.

- Denuncia di inizio attività per Piano Casa, prot.140241 del 07/11/2013 presentata da [REDACTED] per cambio di destinazione d'uso degli interni 8 e 14. Gli elaborati grafici ripresentano gli elaborati planimetrici dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte, ivi compresi i posti auto.

Tutti i posti auto presentano visure storiche catastali nelle quali è presente la seguente variazione:

- VARIAZIONE del 10/12/2013 protocollo n. RM1301695 in atti dal 10/12/2013 FRZ VDE DA AUTORIM COLL A POST AUTO; Nei documenti ottenuti con l'accesso agli atti al competente Municipio non è presente un titolo relativo al solo frazionamento citato, tuttavia la presenza dei posti auto delimitati come nello stato di fatto e nell'elaborato planimetrico in entrambe le DIA di cui sopra, immediatamente precedenti alla data della citata variazione, consentono di contemplare tale frazionamento come "assorbito" da dette DIA. Peraltro i posti auto sono ricavati per semplice divisione di superficie interamente assentita e destinata fin dall'origine ad autorimessa e pertanto come tale legittimata.

Il progetto è stato comunque richiesto all'archivio progetti di Roma per completezza. Ove dalla disamina dello stesso risultassero delle criticità saranno fatte oggetto di successiva integrazione.

L'unità immobiliare qui esaminata e rilevata in sede di sopralluogo - vedi Rilievo dello stato di fatto redatto dallo scrivente - risulta conforme per volumetria, sagoma e superficie all'ultimo elaborato grafico allegato al titolo edilizio presentato alla P.A. di cui sopra.



LOTTO 49



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 49** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 16, piano S1

DESCRIZIONE

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare.

Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa.

La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi.

Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile.

Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.521, interno 16 (piano S1).

Il posto auto ha una superficie pari a m 2,50 x 5,00 circa e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo se dovuta.

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

TITOLARITÀ

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

- 

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

- 



CONFINI

Il bene in esame, visionato in sede di sopralluogo e rilievo, confina con: il sub.520, il sub.522 e con il sub.538, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto	12,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	3,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	‰	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/2011 al 10/12/2013	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 51, Zc. 6 Categoria C6 Cl.9, Cons. 757 Rendita € 1.915,69 Piano S1
Dal 10/12/2013 al 05/04/2020	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 521, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq Rendita € 35,33 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4807	521	6	C6	10	12	12 mq	35,33-€	S1	

Corrispondenza catastale

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



STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia - posto auto -, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, è situato al piano interrato - piano S1 del fabbricato - che nella maggior parte della sua superficie è destinato ad autorimessa.

Tale ambiente comprende al suo interno un numero di posti auto pari a 32, ognuno con un sub dedicato ma privi di delimitazioni, e si presenta con delle murature in blocchi di cemento facciavista, semplicemente tinteggiati di colore bianco, mentre la pavimentazione è stata realizzata in cemento.

Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, e non presenta segni di umidità o muffe.

L'ambiente autorimessa in cui ricade il bene in esame risulta protetto da cancello carrabile e dotato di impianto elettrico non funzionante al momento del sopralluogo.

PARTI COMUNI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, oltre alle parti comuni di tipo strutturale (murature, solai ecc.), è caratterizzato da diverse aree comuni, composte prevalentemente dai corridoi di distribuzione ai diversi piani e le relative terrazze, i corpi scala e gli ascensori, le aree di manovra al piano garage (S1) e l'area lastricata al piano terra. L'autorimessa in esame è raggiungibile mediante la rampa carrabile comune con accesso al civico n.9 di via Perano.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, di recente costruzione e precedentemente generalizzato, risulta in buone condizioni di manutenzione.

E' caratterizzato da una struttura in cemento armato, con tamponature in laterizio e si sviluppa su quattro livelli (tre fuori terra ed uno interrato), collegati da tre corpi scala e due ascensori.

Le unità hanno diverse destinazioni d'uso, di tipo prevalentemente: residenziale, commerciale, ufficio, cantine.

Il bene in esame è un posto auto di 12 mq, privo di delimitazioni, situato al piano S1 ed accessibile percorrendo un tratto di rampa carrabile localizzata al civ.9 di via Perano.

L'area in cui ricadono i posti auto è direttamente collegata con i piani superiori dell'edificio mediante scala interna ed ascensore.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene risulta libero per la procedura.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1990	[REDACTED]	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Taddei	14/02/1990	25879	4902
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	14/03/1990		14800
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2005	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertoria N°	Raccolta N°
		Camilla De Martino	28/07/2005	18592	4665
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	06/03/2005		65609
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che con l'atto di Compravendita del 28/07/2005 il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] che "accetta ed acquista il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde, e precisamente:

- terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925, confinante con proprietà [REDACTED] [REDACTED] via Fosso dell'Osa, salvo altri; distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669, particella 3747 (derivata dalla particella 44/a) di are 69 e centiare 25 (...).

Il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED], che accetta ed acquista "il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde e precisamente:

- terreno della superficie catastale complessiva di metri quadrati 4750, confinante con proprietà [REDACTED] [REDACTED] via Fosso dell'Osa, via Perano, salvo altri; distinto nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669;

- particella 3752 (già particella 2610/a) di are 2 (due) e centiare 60 (sessanta), reddito dominicale euro 2,35m reddito agrario euro 1,01;

- particella 3755 (già particella 2610/d) di are 18 (diciotto) e centiare 40 (quaranta), reddito dominicale euro 16,65, reddito agrario euro 7,13;



particella 3762 [già particella 2611/b), di are 26 (ventisei) e centiare 50 (...), reddito dominicale euro 23,98, reddito agrario euro 10,26".

Successivamente la [REDACTED] edifica l'intero complesso a sua cura a mezzo di Permesso di costruire n.39 del 2008.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 29/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 14/08/2018

Reg. gen. 100194 - Reg. part. 70474

I beni di cui alla presente perizia sono caratterizzati da diversi sub, nel cui elenco delle ispezioni ipotecarie ovviamente, risultano esclusivamente iscrizioni e trascrizioni successive alla loro costituzione, come autonome unità immobiliari. Tuttavia debbono essere richiamati anche i gravami che erano afferenti alle particelle costituenti il terreno su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato di cui detti beni sono parte,

In particolare:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

Iscritto a Roma il 09/04/2009

Reg. gen. 46909 - Reg. part. 13230

Importo Totale € 8.200.000,00

Importo Capitale: € 4.100.000,00

A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione **ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA**

Trascritto a Roma il 06/05/2008

Reg. gen. 57108 - Reg. part. 31641



A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 22/11/2007

Reg. gen. 205608 - Reg. part. 91979

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 31/03/2006

Reg. gen. 38253 - Reg. part. 21627

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3747; TERRENO Foglio 669 Particella 3752; TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla disamina dell'atto di Compravendita del 28/07/2005 con cui il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] una parte del terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925 e [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] la restante parte del terreno su cui sorgerà il fabbricato in esame, si evince che detto terreno era inserito nel "comprensorio n.15 soggetto a convenzione del Piano Particolareggiato Zona O, Nucleo 18, (...) che i signori [REDACTED] hanno richiesto al Comune di Roma con nota protocollo Dip. XIX numero 8505 del 4 Dicembre 2003 di realizzare sul suddetto terreno (...) l'intera cubatura prevista (...) che hanno ceduto al Comune di Roma tutte le aree, sia interne che esterne al comprensorio, a destinazione pubblica (...) che intendono ora cedere la residua area a destinazione fondiaria su cui verrà realizzata la progettata costruzione".

Sulla scorta di tali indicazioni, presso l'archivio progetti di Roma è stata reperita copia di:

- Permesso di costruire n.39 del 16/01/2008, rilasciato a [REDACTED] per la realizzazione di un edificio commerciale.



Ad oggi non risulterebbe rilasciato il Certificato di Agibilità relativo all'intero stabile, per sollecitare il quale è comunque necessario un incarico da parte dell'intero condominio.

Analizzando le visure storiche catastali di alcuni immobili facenti parte del complesso è stato verificato che il progetto grafico dell'intero complesso è stato ripresentato al Municipio Competente per successivi interventi soggetti a titolo edilizio. Lo scrivente ha proceduto alle relative richieste di accesso agli atti e dopo i tempi di rito ha ricevuto copie di:

- Denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, prot. 13499 del 29/01/2013, presentata da [REDACTED] per progetto con superficie lorda 2132,16 mq, per cambio di destinazione d'uso degli interni 10 e 13 del piano I. Gli elaborati grafici ripresentano piante, prospetti e sezioni dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte.

- Denuncia di inizio attività per Piano Casa, prot.140241 del 07/11/2013 presentata da [REDACTED] per cambio di destinazione d'uso degli interni 8 e 14. Gli elaborati grafici ripresentano gli elaborati planimetrici dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte, ivi compresi i posti auto.

Tutti i posti auto presentano visure storiche catastali nelle quali è presente la seguente variazione:

- VARIAZIONE del 10/12/2013 protocollo n. RM1301695 in atti dal 10/12/2013 FRZ VDE DA AUTORIM COLL A POST AUTO; Nei documenti ottenuti con l'accesso agli atti al competente Municipio non è presente un titolo relativo al solo frazionamento citato, tuttavia la presenza dei posti auto delimitati come nello stato di fatto e nell'elaborato planimetrico in entrambe le DIA di cui sopra, immediatamente precedenti alla data della citata variazione, consentono di contemplare tale frazionamento come "assorbito" da dette DIA. Peraltro i posti auto sono ricavati per semplice divisione di superficie interamente assentita e destinata fin dall'origine ad autorimessa e pertanto come tale legittimata.

E' stato inoltre effettuato un accesso agli atti presso l'archivio progetti di Roma, a cui è stato richiesto il progetto originario dell'immobile, che è stato rilasciato dopo i tempi di rito.

In esso viene confermata la divisione in posti auto, come attuale.

L'unità immobiliare qui esaminata e rilevata in sede di sopralluogo - vedi Rilievo dello stato di fatto redatto dallo scrivente - risulta conforme per volumetria, sagoma e superficie a tutti gli elaborati grafici di cui sopra.



LOTTO 50



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 50** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 17, piano S1

DESCRIZIONE

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare.

Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa.

La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi.

Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile.

Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.522, interno 17 (piano S1).

Il posto auto ha una superficie pari a m 2,50 x 5,00 circa e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo se dovuta.

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

TITOLARITÀ

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

- 

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

- 



CONFINI

Il bene in esame, visionato in sede di sopralluogo e rilievo, confina con: il sub.521, il sub.523 e con il sub.538, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto	12,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	3,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	‰	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/2011 al 10/12/2013	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 51, Zc. 6 Categoria C6 Cl.9, Cons. 757 Rendita € 1.915,69 Piano S1
Dal 10/12/2013 al 05/04/2020	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 522, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq Rendita € 35,33 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4807	522	6	C6	10	12	12 mq	35,33 €	S1	

Corrispondenza catastale

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



STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia - posto auto -, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, è situato al piano interrato - piano S1 del fabbricato - che nella maggior parte della sua superficie è destinato ad autorimessa.

Tale ambiente comprende al suo interno un numero di posti auto pari a 32, ognuno con un sub dedicato ma privi di delimitazioni, e si presenta con delle murature in blocchi di cemento facciavista, semplicemente tinteggiati di colore bianco, mentre la pavimentazione è stata realizzata in cemento.

Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, e non presenta segni di umidità o muffe.

L'ambiente autorimessa in cui ricade il bene in esame risulta protetto da cancello carrabile e dotato di impianto elettrico non funzionante al momento del sopralluogo.

PARTI COMUNI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, oltre alle parti comuni di tipo strutturale (murature, solai ecc.), è caratterizzato da diverse aree comuni, composte prevalentemente dai corridoi di distribuzione ai diversi piani e le relative terrazze, i corpi scala e gli ascensori, le aree di manovra al piano garage (S1) e l'area lastricata al piano terra. L'autorimessa in esame è raggiungibile mediante la rampa carrabile comune con accesso al civico n.9 di via Perano.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, di recente costruzione e precedentemente generalizzato, risulta in buone condizioni di manutenzione.

E' caratterizzato da una struttura in cemento armato, con tamponature in laterizio e si sviluppa su quattro livelli (tre fuori terra ed uno interrato), collegati da tre corpi scala e due ascensori.

Le unità hanno diverse destinazioni d'uso, di tipo prevalentemente: residenziale, commerciale, ufficio, cantine.

Il bene in esame è un posto auto di 12 mq, privo di delimitazioni, situato al piano S1 ed accessibile percorrendo un tratto di rampa carrabile localizzata al civ.9 di via Perano.

L'area in cui ricadono i posti auto è direttamente collegata con i piani superiori dell'edificio mediante scala interna ed ascensore.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene risulta libero per la procedura.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1990	[REDACTED]	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Taddei	14/02/1990	25879	4902
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	14/03/1990		14800
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 28/07/2005	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertoria N°	Raccolta N°
		Camilla De Martino	28/07/2005	18592	4665
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	06/03/2005		65609
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Si precisa che con l'atto di Compravendita del 28/07/2005 il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] che "accetta ed acquista il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde, e precisamente:

- terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925, confinante con proprietà [REDACTED] [REDACTED], via Fosso dell'Osa, salvo altri; distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669, particella 3747 (derivata dalla particella 44/a) di are 69 e centiare 25 (...)"

Il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] che accetta ed acquista "il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde e precisamente:

- terreno della superficie catastale complessiva di metri quadrati 4750, confinante con proprietà [REDACTED], via Fosso dell'Osa, via Perano, salvo altri; distinto nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669;

- particella 3752 (già particella 2610/a) di are 2 (due) e centiare 60 (sessanta), reddito dominicale euro 2,35m reddito agrario euro 1,01;

- particella 3755 (già particella 2610/d) di are 18 (diciotto) e centiare 40 (quaranta), reddito dominicale euro 16,65, reddito agrario euro 7,13;



particella 3762 [già particella 2611/b), di are 26 (ventisei) e centiare 50 (...), reddito dominicale euro 23,98, reddito agrario euro 10,26".

Successivamente la [REDACTED] edifica l'intero complesso a sua cura a mezzo di Permesso di costruire n.39 del 2008.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 29/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 14/08/2018

Reg. gen. 100194 - Reg. part. 70474

I beni di cui alla presente perizia sono caratterizzati da diversi sub, nel cui elenco delle ispezioni ipotecarie ovviamente, risultano esclusivamente iscrizioni e trascrizioni successive alla loro costituzione, come autonome unità immobiliari. Tuttavia debbono essere richiamati anche i gravami che erano afferenti alle particelle costituenti il terreno su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato di cui detti beni sono parte,

In particolare:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

Iscritto a Roma il 09/04/2009

Reg. gen. 46909 - Reg. part. 13230

Importo Totale € 8.200.000,00

Importo Capitale: € 4.100.000,00

A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione **ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA**

Trascritto a Roma il 06/05/2008

Reg. gen. 57108 - Reg. part. 31641

A favore di **COMUNE DI ROMA**



Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 22/11/2007

Reg. gen. 205608 - Reg. part. 91979

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 31/03/2006

Reg. gen. 38253 - Reg. part.21627

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3747; TERRENO Foglio 669 Particella 3752; TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla disamina dell'atto di Compravendita del 28/07/2005 con cui il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] una parte del terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925 e [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] la restante parte del terreno su cui sorgerà il fabbricato in esame, si evince che detto terreno era inserito nel "comprensorio n.15 soggetto a convenzione del Piano Particolareggiato Zona O, Nucleo 18, (...) che i signori [REDACTED] hanno richiesto al Comune di Roma con nota protocollo Dip. XIX numero 8505 del 4 Dicembre 2003 di realizzare sul suddetto terreno (...) l'intera cubatura prevista (...) che hanno ceduto al Comune di Roma tutte le aree, sia interne che esterne al comprensorio, a destinazione pubblica (...) che intendono ora cedere la residua area a destinazione fondiaria su cui verrà realizzata la progettata costruzione".

Sulla scorta di tali indicazioni, presso l'archivio progetti di Roma è stata reperita copia di:

- Permesso di costruire n.39 del 16/01/2008, rilasciato a [REDACTED] per la realizzazione di un edificio commerciale.



Ad oggi non risulterebbe rilasciato il Certificato di Agibilità relativo all'intero stabile, per sollecitare il quale è comunque necessario un incarico da parte dell'intero condominio.

Analizzando le visure storiche catastali di alcuni immobili facenti parte del complesso è stato verificato che il progetto grafico dell'intero complesso è stato ripresentato al Municipio Competente per successivi interventi soggetti a titolo edilizio. Lo scrivente ha proceduto alle relative richieste di accesso agli atti e dopo i tempi di rito ha ricevuto copie di:

- Denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, prot. 13499 del 29/01/2013, presentata da [REDACTED] per progetto con superficie lorda 2132,16 mq, per cambio di destinazione d'uso degli interni 10 e 13 del piano I. Gli elaborati grafici ripresentano piante, prospetti e sezioni dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte.

- Denuncia di inizio attività per Piano Casa, prot.140241 del 07/11/2013 presentata da [REDACTED] per cambio di destinazione d'uso degli interni 8 e 14. Gli elaborati grafici ripresentano gli elaborati planimetrici dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte, ivi compresi i posti auto.

Tutti i posti auto presentano visure storiche catastali nelle quali è presente la seguente variazione:

- VARIAZIONE del 10/12/2013 protocollo n. RM1301695 in atti dal 10/12/2013 FRZ VDE DA AUTORIM COLL A POST AUTO; Nei documenti ottenuti con l'accesso agli atti al competente Municipio non è presente un titolo relativo al solo frazionamento citato, tuttavia la presenza dei posti auto delimitati come nello stato di fatto e nell'elaborato planimetrico in entrambe le DIA di cui sopra, immediatamente precedenti alla data della citata variazione, consentono di contemplare tale frazionamento come "assorbito" da dette DIA. Peraltro i posti auto sono ricavati per semplice divisione di superficie interamente assentita e destinata fin dall'origine ad autorimessa e pertanto come tale legittimata.

E' stato inoltre effettuato un accesso agli atti presso l'archivio progetti di Roma, a cui è stato richiesto il progetto originario dell'immobile, che è stato rilasciato dopo i tempi di rito.

In esso viene confermata la divisione in posti auto, come attuale.

L'unità immobiliare qui esaminata e rilevata in sede di sopralluogo - vedi Rilievo dello stato di fatto redatto dallo scrivente - risulta conforme per volumetria, sagoma e superficie a tutti gli elaborati grafici di cui sopra.



LOTTO 51



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 51** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 18, piano S1

DESCRIZIONE

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare.

Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa.

La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi.

Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile.

Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.523, interno 18 (piano S1).

Il posto auto ha una superficie pari a m 2,50 x 5,00 circa e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo se dovuta.

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

TITOLARITÀ

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

- 

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

- 



CONFINI

Il bene in esame, visionato in sede di sopralluogo e rilievo, confina con: il sub.522, il sub.524 e con il sub.538, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto	12,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	3,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	‰	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/2011 al 10/12/2013	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 51, Zc. 6 Categoria C6 Cl.9, Cons. 757 Rendita € 1.915,69 Piano S1
Dal 10/12/2013 al 05/04/2020	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 523, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq Rendita € 35,33 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4807	523	6	C6	10	12	12 mq	35,33 €	S1	

Corrispondenza catastale

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



STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia - posto auto -, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, è situato al piano interrato - piano S1 del fabbricato - che nella maggior parte della sua superficie è destinato ad autorimessa.

Tale ambiente comprende al suo interno un numero di posti auto pari a 32, ognuno con un sub dedicato ma privi di delimitazioni, e si presenta con delle murature in blocchi di cemento facciavista, semplicemente tinteggiati di colore bianco, mentre la pavimentazione è stata realizzata in cemento.

Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, e non presenta segni di umidità o muffe.

L'ambiente autorimessa in cui ricade il bene in esame risulta protetto da cancello carrabile e dotato di impianto elettrico non funzionante al momento del sopralluogo.

PARTI COMUNI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, oltre alle parti comuni di tipo strutturale (murature, solai ecc.), è caratterizzato da diverse aree comuni, composte prevalentemente dai corridoi di distribuzione ai diversi piani e le relative terrazze, i corpi scala e gli ascensori, le aree di manovra al piano garage (S1) e l'area lastricata al piano terra. L'autorimessa in esame è raggiungibile mediante la rampa carrabile comune con accesso al civico n.9 di via Perano.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, di recente costruzione e precedentemente generalizzato, risulta in buone condizioni di manutenzione.

E' caratterizzato da una struttura in cemento armato, con tamponature in laterizio e si sviluppa su quattro livelli (tre fuori terra ed uno interrato), collegati da tre corpi scala e due ascensori.

Le unità hanno diverse destinazioni d'uso, di tipo prevalentemente: residenziale, commerciale, ufficio, cantine.

Il bene in esame è un posto auto di 12 mq, privo di delimitazioni, situato al piano S1 ed accessibile percorrendo un tratto di rampa carrabile localizzata al civ.9 di via Perano.

L'area in cui ricadono i posti auto è direttamente collegata con i piani superiori dell'edificio mediante scala interna ed ascensore.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene risulta libero per la procedura.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1990	[REDACTED]	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Taddei	14/02/1990	25879	4902
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	14/03/1990		14800
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2005	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertoria N°	Raccolta N°
		Camilla De Martino	28/07/2005	18592	4665
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	06/03/2005		65609
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che con l'atto di Compravendita del 28/07/2005 il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED], che "accetta ed acquista il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde, e precisamente:

- terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925, confinante con proprietà [REDACTED] [REDACTED], via Fosso dell'Osa, salvo altri; distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669, particella 3747 (derivata dalla particella 44/a) di are 69 e centiare 25 (...).

Il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] che accetta ed acquista "il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde e precisamente:

- terreno della superficie catastale complessiva di metri quadrati 4750, confinante con proprietà [REDACTED], via Fosso dell'Osa, via Perano, salvo altri; distinto nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669;

- particella 3752 (già particella 2610/a) di are 2 (due) e centiare 60 (sessanta), reddito dominicale euro 2,35m reddito agrario euro 1,01;

- particella 3755 (già particella 2610/d) di are 18 (diciotto) e centiare 40 (quaranta), reddito dominicale euro 16,65, reddito agrario euro 7,13;



particella 3762 [già particella 2611/b), di are 26 (ventisei) e centiare 50 (...), reddito dominicale euro 23,98, reddito agrario euro 10,26".

Successivamente la [REDACTED] edifica l'intero complesso a sua cura a mezzo di Permesso di costruire n.39 del 2008.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 29/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 14/08/2018

Reg. gen. 100194 - Reg. part. 70474

I beni di cui alla presente perizia sono caratterizzati da diversi sub, nel cui elenco delle ispezioni ipotecarie ovviamente, risultano esclusivamente iscrizioni e trascrizioni successive alla loro costituzione, come autonome unità immobiliari. Tuttavia debbono essere richiamati anche i gravami che erano afferenti alle particelle costituenti il terreno su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato di cui detti beni sono parte,

In particolare:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

Iscritto a Roma il 09/04/2009

Reg. gen. 46909 - Reg. part. 13230

Importo Totale € 8.200.000,00

Importo Capitale: € 4.100.000,00

A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione **ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA**

Trascritto a Roma il 06/05/2008

Reg. gen. 57108 - Reg. part. 31641

A favore di **COMUNE DI ROMA**



Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 22/11/2007

Reg. gen. 205608 - Reg. part. 91979

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 31/03/2006

Reg. gen. 38253 - Reg. part.21627

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3747; TERRENO Foglio 669 Particella 3752; TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla disamina dell'atto di Compravendita del 28/07/2005 con cui il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] una parte del terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925 e [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] la restante parte del terreno su cui sorgerà il fabbricato in esame, si evince che detto terreno era inserito nel "comprensorio n.15 soggetto a convenzione del Piano Particolareggiato Zona O, Nucleo 18, (...) che i signori [REDACTED] hanno richiesto al Comune di Roma con nota protocollo Dip. XIX numero 8505 del 4 Dicembre 2003 di realizzare sul suddetto terreno (...) l'intera cubatura prevista (...) che hanno ceduto al Comune di Roma tutte le aree, sia interne che esterne al comprensorio, a destinazione pubblica (...) che intendono ora cedere la residua area a destinazione fondiaria su cui verrà realizzata la progettata costruzione".

Sulla scorta di tali indicazioni, presso l'archivio progetti di Roma è stata reperita copia di:

- Permesso di costruire n.39 del 16/01/2008, rilasciato a [REDACTED] per la realizzazione di un edificio commerciale.



Ad oggi non risulterebbe rilasciato il Certificato di Agibilità relativo all'intero stabile, per sollecitare il quale è comunque necessario un incarico da parte dell'intero condominio.

Analizzando le visure storiche catastali di alcuni immobili facenti parte del complesso è stato verificato che il progetto grafico dell'intero complesso è stato ripresentato al Municipio Competente per successivi interventi soggetti a titolo edilizio. Lo scrivente ha proceduto alle relative richieste di accesso agli atti e dopo i tempi di rito ha ricevuto copie di:

- Denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, prot. 13499 del 29/01/2013, presentata da [REDACTED] per progetto con superficie lorda 2132,16 mq, per cambio di destinazione d'uso degli interni 10 e 13 del piano I. Gli elaborati grafici ripresentano piante, prospetti e sezioni dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte.

- Denuncia di inizio attività per Piano Casa, prot.140241 del 07/11/2013 presentata da [REDACTED] per cambio di destinazione d'uso degli interni 8 e 14. Gli elaborati grafici ripresentano gli elaborati planimetrici dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte, ivi compresi i posti auto.

Tutti i posti auto presentano visure storiche catastali nelle quali è presente la seguente variazione:

- VARIAZIONE del 10/12/2013 protocollo n. RM1301695 in atti dal 10/12/2013 FRZ VDE DA AUTORIM COLL A POST AUTO; Nei documenti ottenuti con l'accesso agli atti al competente Municipio non è presente un titolo relativo al solo frazionamento citato, tuttavia la presenza dei posti auto delimitati come nello stato di fatto e nell'elaborato planimetrico in entrambe le DIA di cui sopra, immediatamente precedenti alla data della citata variazione, consentono di contemplare tale frazionamento come "assorbito" da dette DIA. Peraltro i posti auto sono ricavati per semplice divisione di superficie interamente assentita e destinata fin dall'origine ad autorimessa e pertanto come tale legittimata.

E' stato inoltre effettuato un accesso agli atti presso l'archivio progetti di Roma, a cui è stato richiesto il progetto originario dell'immobile, che è stato rilasciato dopo i tempi di rito.

In esso viene confermata la divisione in posti auto, come attuale.

L'unità immobiliare qui esaminata e rilevata in sede di sopralluogo - vedi Rilievo dello stato di fatto redatto dallo scrivente - risulta conforme per volumetria, sagoma e superficie a tutti gli elaborati grafici di cui sopra.



LOTTO 52



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 52** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 19, piano S1

DESCRIZIONE

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare.

Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa.

La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi.

Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile.

Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.524, interno 19 (piano S1).

Il posto auto ha una superficie pari a m 2,50 x 5,00 circa e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo se dovuta.

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

TITOLARITÀ

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

- 

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

- 



CONFINI

Il bene in esame, visionato in sede di sopralluogo e rilievo, confina con: il sub.523, il sub.525 e con il sub.538, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto	12,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	3,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	‰	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/2011 al 10/12/2013	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 51, Zc. 6 Categoria C6 Cl.9, Cons. 757 Rendita € 1.915,69 Piano S1
Dal 10/12/2013 al 05/04/2020	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 524, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq Rendita € 35,33 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4807	524	6	C6	10	12	12 mq	35,33 €	S1	

Corrispondenza catastale

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



STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia - posto auto -, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, è situato al piano interrato - piano S1 del fabbricato - che nella maggior parte della sua superficie è destinato ad autorimessa.

Tale ambiente comprende al suo interno un numero di posti auto pari a 32, ognuno con un sub dedicato ma privi di delimitazioni, e si presenta con delle murature in blocchi di cemento facciavista, semplicemente tinteggiati di colore bianco, mentre la pavimentazione è stata realizzata in cemento.

Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, e non presenta segni di umidità o muffe.

L'ambiente autorimessa in cui ricade il bene in esame risulta protetto da cancello carrabile e dotato di impianto elettrico non funzionante al momento del sopralluogo.

PARTI COMUNI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, oltre alle parti comuni di tipo strutturale (murature, solai ecc.), è caratterizzato da diverse aree comuni, composte prevalentemente dai corridoi di distribuzione ai diversi piani e le relative terrazze, i corpi scala e gli ascensori, le aree di manovra al piano garage (S1) e l'area lastricata al piano terra. L'autorimessa in esame è raggiungibile mediante la rampa carrabile comune con accesso al civico n.9 di via Perano.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, di recente costruzione e precedentemente generalizzato, risulta in buone condizioni di manutenzione.

E' caratterizzato da una struttura in cemento armato, con tamponature in laterizio e si sviluppa su quattro livelli (tre fuori terra ed uno interrato), collegati da tre corpi scala e due ascensori.

Le unità hanno diverse destinazioni d'uso, di tipo prevalentemente: residenziale, commerciale, ufficio, cantine.

Il bene in esame è un posto auto di 12 mq, privo di delimitazioni, situato al piano S1 ed accessibile percorrendo un tratto di rampa carrabile localizzata al civ.9 di via Perano.

L'area in cui ricadono i posti auto è direttamente collegata con i piani superiori dell'edificio mediante scala interna ed ascensore.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene risulta libero per la procedura.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1990	[REDACTED]	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Taddei	14/02/1990	25879	4902
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	14/03/1990		14800
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2005	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertoria N°	Raccolta N°
		Camilla De Martino	28/07/2005	18592	4665
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	06/03/2005		65609
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che con l'atto di Compravendita del 28/07/2005 il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] che "accetta ed acquista il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde, e precisamente:

- terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925, confinante con proprietà [REDACTED] [REDACTED] via Fosso dell'Osa, salvo altri; distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669, particella 3747 (derivata dalla particella 44/a) di are 69 e centiare 25 (...).

Il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] che accetta ed acquista "il seguente immobile sito in Comune di Toma, località Castelverde e precisamente:

- terreno della superficie catastale complessiva di metri quadrati 4750, confinante con proprietà [REDACTED] [REDACTED] via Fosso dell'Osa, via Perano, salvo altri; distinto nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669;

- particella 3752 (già particella 2610/a) di are 2 (due) e centiare 60 (sessanta), reddito dominicale euro 2,35m reddito agrario euro 1,01;

- particella 3755 (già particella 2610/d) di are 18 (diciotto) e centiare 40 (quaranta), reddito dominicale euro 16,65, reddito agrario euro 7,13;



particella 3762 [già particella 2611/b), di are 26 (ventisei) e centiare 50 (...), reddito dominicale euro 23,98, reddito agrario euro 10,26".

Successivamente la [REDACTED] edifica l'intero complesso a sua cura a mezzo di Permesso di costruire n.39 del 2008.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 29/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 14/08/2018

Reg. gen. 100194 - Reg. part. 70474

I beni di cui alla presente perizia sono caratterizzati da diversi sub, nel cui elenco delle ispezioni ipotecarie ovviamente, risultano esclusivamente iscrizioni e trascrizioni successive alla loro costituzione, come autonome unità immobiliari. Tuttavia debbono essere richiamati anche i gravami che erano afferenti alle particelle costituenti il terreno su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato di cui detti beni sono parte,

In particolare:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

Iscritto a Roma il 09/04/2009

Reg. gen. 46909 - Reg. part. 13230

Importo Totale € 8.200.000,00

Importo Capitale: € 4.100.000,00

A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione **ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA**

Trascritto a Roma il 06/05/2008

Reg. gen. 57108 - Reg. part. 31641



A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 22/11/2007

Reg. gen. 205608 - Reg. part. 91979

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 31/03/2006

Reg. gen. 38253 - Reg. part. 21627

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3747; TERRENO Foglio 669 Particella 3752; TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla disamina dell'atto di Compravendita del 28/07/2005 con cui il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] una parte del terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925 e [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] la restante parte del terreno su cui sorgerà il fabbricato in esame, si evince che detto terreno era inserito nel "comprensorio n.15 soggetto a convenzione del Piano Particolareggiato Zona O, Nucleo 18, (...) che i signori [REDACTED] hanno richiesto al Comune di Roma con nota protocollo Dip. XIX numero 8505 del 4 Dicembre 2003 di realizzare sul suddetto terreno (...) l'intera cubatura prevista (...) che hanno ceduto al Comune di Roma tutte le aree, sia interne che esterne al comprensorio, a destinazione pubblica (...) che intendono ora cedere la residua area a destinazione fondiaria su cui verrà realizzata la progettata costruzione".

Sulla scorta di tali indicazioni, presso l'archivio progetti di Roma è stata reperita copia di:



- Permesso di costruire n.39 del 16/01/2008, rilasciato a [REDACTED] per la realizzazione di un edificio commerciale.

Ad oggi non risulterebbe rilasciato il Certificato di Agibilità relativo all'intero stabile, per sollecitare il quale è comunque necessario un incarico da parte dell'intero condominio.

Analizzando le visure storiche catastali di alcuni immobili facenti parte del complesso è stato verificato che il progetto grafico dell'intero complesso è stato ripresentato al Municipio Competente per successivi interventi soggetti a titolo edilizio. Lo scrivente ha proceduto alle relative richieste di accesso agli atti e dopo i tempi di rito ha ricevuto copie di:

- Denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, prot. 13499 del 29/01/2013, presentata da [REDACTED] per progetto con superficie lorda 2132,16 mq, per cambio di destinazione d'uso degli interni 10 e 13 del piano I. Gli elaborati grafici ripresentano piante, prospetti e sezioni dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte.

- Denuncia di inizio attività per Piano Casa, prot.140241 del 07/11/2013 presentata da [REDACTED] per cambio di destinazione d'uso degli interni 8 e 14. Gli elaborati grafici ripresentano gli elaborati planimetrici dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte, ivi compresi i posti auto.

Tutti i posti auto presentano visure storiche catastali nelle quali è presente la seguente variazione:

- VARIAZIONE del 10/12/2013 protocollo n. RM1301695 in atti dal 10/12/2013 FRZ VDE DA AUTORIM COLL A POST AUTO; Nei documenti ottenuti con l'accesso agli atti al competente Municipio non è presente un titolo relativo al solo frazionamento citato, tuttavia la presenza dei posti auto delimitati come nello stato di fatto e nell'elaborato planimetrico in entrambe le DIA di cui sopra, immediatamente precedenti alla data della citata variazione, consentono di contemplare tale frazionamento come "assorbito" da dette DIA. Peraltro i posti auto sono ricavati per semplice divisione di superficie interamente assentita e destinata fin dall'origine ad autorimessa e pertanto come tale legittimata.

E' stato inoltre effettuato un accesso agli atti presso l'archivio progetti di Roma, a cui è stato richiesto il progetto originario dell'immobile, che è stato rilasciato dopo i tempi di rito.

In esso viene confermata la divisione in posti auto, come attuale.

L'unità immobiliare qui esaminata e rilevata in sede di sopralluogo - vedi Rilievo dello stato di fatto redatto dallo scrivente - risulta conforme per volumetria, sagoma e superficie a tutti gli elaborati grafici di cui sopra.



LOTTO 53



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 53** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 20, piano S1

DESCRIZIONE

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare.

Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa.

La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi.

Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile.

Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.525, interno 20 (piano S1).

Il posto auto ha una superficie pari a m 2,50 x 5,00 circa e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo se dovuta.

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

TITOLARITÀ

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

- 

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

- 



CONFINI

Il bene in esame, visionato in sede di sopralluogo e rilievo, confina con: il sub.524 e con il sub.538 su tre lati, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto	12,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	3,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	‰	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/2011 al 10/12/2013	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 51, Zc. 6 Categoria C6 Cl.9, Cons. 757 Rendita € 1.915,69 Piano S1
Dal 10/12/2013 al 05/04/2020	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 525, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq Rendita € 35,33 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4807	525	6	C6	10	12	12 mq	35,33-€	S1	

Corrispondenza catastale

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



STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia - posto auto -, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, è situato al piano interrato - piano S1 del fabbricato - che nella maggior parte della sua superficie è destinato ad autorimessa.

Tale ambiente comprende al suo interno un numero di posti auto pari a 32, ognuno con un sub dedicato ma privi di delimitazioni, e si presenta con delle murature in blocchi di cemento facciavista, semplicemente tinteggiati di colore bianco, mentre la pavimentazione è stata realizzata in cemento.

Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, e non presenta segni di umidità o muffe.

L'ambiente autorimessa in cui ricade il bene in esame risulta protetto da cancello carrabile e dotato di impianto elettrico non funzionante al momento del sopralluogo.

PARTI COMUNI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, oltre alle parti comuni di tipo strutturale (murature, solai ecc.), è caratterizzato da diverse aree comuni, composte prevalentemente dai corridoi di distribuzione ai diversi piani e le relative terrazze, i corpi scala e gli ascensori, le aree di manovra al piano garage (S1) e l'area lastricata al piano terra. L'autorimessa in esame è raggiungibile mediante la rampa carrabile comune con accesso al civico n.9 di via Perano.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, di recente costruzione e precedentemente generalizzato, risulta in buone condizioni di manutenzione.

E' caratterizzato da una struttura in cemento armato, con tamponature in laterizio e si sviluppa su quattro livelli (tre fuori terra ed uno interrato), collegati da tre corpi scala e due ascensori.

Le unità hanno diverse destinazioni d'uso, di tipo prevalentemente: residenziale, commerciale, ufficio, cantine.

Il bene in esame è un posto auto di 12 mq, privo di delimitazioni, situato al piano S1 ed accessibile percorrendo un tratto di rampa carrabile localizzata al civ.9 di via Perano.

L'area in cui ricadono i posti auto è direttamente collegata con i piani superiori dell'edificio mediante scala interna ed ascensore.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene risulta libero per la procedura.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1990		Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Taddei	14/02/1990	25879	4902
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	14/03/1990		14800
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2005		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertoria N°	Raccolta N°
		Camilla De Martino	28/07/2005	18592	4665
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	06/03/2005		65609
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che con l'atto di Compravendita del 28/07/2005 il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED], che "accetta ed acquista il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde, e precisamente:

- terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925, confinante con proprietà [REDACTED], via Fosso dell'Osa, salvo altri; distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669, particella 3747 (derivata dalla particella 44/a) di are 69 e centiare 25 (...).

Il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] che accetta ed acquista "il seguente immobile sito in Comune di Toma, località Castelverde e precisamente:

- terreno della superficie catastale complessiva di metri quadrati 4750, confinante con proprietà [REDACTED] via Fosso dell'Osa, via Perano, salvo altri; distinto nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669;

- particella 3752 (già particella 2610/a) di are 2 (due) e centiare 60 (sessanta), reddito dominicale euro 2,35m reddito agrario euro 1,01;

- particella 3755 (già particella 2610/d) di are 18 (diciotto) e centiare 40 (quaranta), reddito dominicale euro 16,65, reddito agrario euro 7,13;



particella 3762 [già particella 2611/b), di are 26 (ventisei) e centiare 50 (...), reddito dominicale euro 23,98, reddito agrario euro 10,26".

Successivamente la [REDACTED] edifica l'intero complesso a sua cura a mezzo di Permesso di costruire n.39 del 2008.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 29/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 14/08/2018

Reg. gen. 100194 - Reg. part. 70474

I beni di cui alla presente perizia sono caratterizzati da diversi sub, nel cui elenco delle ispezioni ipotecarie ovviamente, risultano esclusivamente iscrizioni e trascrizioni successive alla loro costituzione, come autonome unità immobiliari. Tuttavia debbono essere richiamati anche i gravami che erano afferenti alle particelle costituenti il terreno su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato di cui detti beni sono parte,

In particolare:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

Iscritto a Roma il 09/04/2009

Reg. gen. 46909 - Reg. part. 13230

Importo Totale € 8.200.000,00

Importo Capitale: € 4.100.000,00

A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione **ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA**

Trascritto a Roma il 06/05/2008

Reg. gen. 57108 - Reg. part. 31641



A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 22/11/2007

Reg. gen. 205608 - Reg. part. 91979

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 31/03/2006

Reg. gen. 38253 - Reg. part. 21627

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3747; TERRENO Foglio 669 Particella 3752; TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla disamina dell'atto di Compravendita del 28/07/2005 con cui il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] una parte del terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925 e [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] la restante parte del terreno su cui sorgerà il fabbricato in esame, si evince che detto terreno era inserito nel "compensorio n.15 soggetto a convenzione del Piano Particolareggiato Zona O, Nucleo 18, (...) che i signori [REDACTED] hanno richiesto al Comune di Roma con nota protocollo Dip. XIX numero 8505 del 4 Dicembre 2003 di realizzare sul suddetto terreno (...) l'intera cubatura prevista (...) che hanno ceduto al Comune di Roma tutte le aree, sia interne che esterne al compensorio, a destinazione pubblica (...) che intendono ora cedere la residua area a destinazione fondiaria su cui verrà realizzata la progettata costruzione".

Sulla scorta di tali indicazioni, presso l'archivio progetti di Roma è stata reperita copia di:



- Permesso di costruire n.39 del 16/01/2008, rilasciato a [REDACTED] per la realizzazione di un edificio commerciale.

Ad oggi non risulterebbe rilasciato il Certificato di Agibilità relativo all'intero stabile, per sollecitare il quale è comunque necessario un incarico da parte dell'intero condominio.

Analizzando le visure storiche catastali di alcuni immobili facenti parte del complesso è stato verificato che il progetto grafico dell'intero complesso è stato ripresentato al Municipio Competente per successivi interventi soggetti a titolo edilizio. Lo scrivente ha proceduto alle relative richieste di accesso agli atti e dopo i tempi di rito ha ricevuto copie di:

- Denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, prot. 13499 del 29/01/2013, presentata da [REDACTED] per progetto con superficie lorda 2132,16 mq, per cambio di destinazione d'uso degli interni 10 e 13 del piano I. Gli elaborati grafici ripresentano piante, prospetti e sezioni dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte.

- Denuncia di inizio attività per Piano Casa, prot.140241 del 07/11/2013 presentata da [REDACTED] per cambio di destinazione d'uso degli interni 8 e 14. Gli elaborati grafici ripresentano gli elaborati planimetrici dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte, ivi compresi i posti auto.

Tutti i posti auto presentano visure storiche catastali nelle quali è presente la seguente variazione:

- VARIAZIONE del 10/12/2013 protocollo n. RM1301695 in atti dal 10/12/2013 FRZ VDE DA AUTORIM COLL A POST AUTO; Nei documenti ottenuti con l'accesso agli atti al competente Municipio non è presente un titolo relativo al solo frazionamento citato, tuttavia la presenza dei posti auto delimitati come nello stato di fatto e nell'elaborato planimetrico in entrambe le DIA di cui sopra, immediatamente precedenti alla data della citata variazione, consentono di contemplare tale frazionamento come "assorbito" da dette DIA. Peraltro i posti auto sono ricavati per semplice divisione di superficie interamente assentita e destinata fin dall'origine ad autorimessa e pertanto come tale legittimata.

E' stato inoltre effettuato un accesso agli atti presso l'archivio progetti di Roma, a cui è stato richiesto il progetto originario dell'immobile, che è stato rilasciato dopo i tempi di rito.

In esso viene confermata la divisione in posti auto, come attuale.

L'unità immobiliare qui esaminata e rilevata in sede di sopralluogo - vedi Rilievo dello stato di fatto redatto dallo scrivente - risulta conforme per volumetria, sagoma e superficie a tutti gli elaborati grafici di cui sopra.



LOTTO 54



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 54** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 21, piano S1

DESCRIZIONE

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare.

Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa.

La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi.

Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile.

Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.526, interno 21 (piano S1).

Il posto auto ha una superficie pari a m 2,50 x 5,00 circa e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo se dovuta.

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

TITOLARITÀ

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

- 

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

- 



CONFINI

Il bene in esame, visionato in sede di sopralluogo e rilievo, confina con: il sub.52, il sub.527 e con il sub.538, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto	12,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	3,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	‰	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/2011 al 10/12/2013	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 51, Zc. 6 Categoria C6 Cl.9, Cons. 757 Rendita € 1.915,69 Piano S1
Dal 10/12/2013 al 05/04/2020	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 526, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq Rendita € 35,33 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4807	526	6	C6	10	12	12 mq	35,33 €	S1	

Corrispondenza catastale

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



STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia - posto auto -, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, è situato al piano interrato - piano S1 del fabbricato - che nella maggior parte della sua superficie è destinato ad autorimessa.

Tale ambiente comprende al suo interno un numero di posti auto pari a 32, ognuno con un sub dedicato ma privi di delimitazioni, e si presenta con delle murature in blocchi di cemento facciavista, semplicemente tinteggiati di colore bianco, mentre la pavimentazione è stata realizzata in cemento.

Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, e non presenta segni di umidità o muffe.

L'ambiente autorimessa in cui ricade il bene in esame risulta protetto da cancello carrabile e dotato di impianto elettrico non funzionante al momento del sopralluogo.

PARTI COMUNI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, oltre alle parti comuni di tipo strutturale (murature, solai ecc.), è caratterizzato da diverse aree comuni, composte prevalentemente dai corridoi di distribuzione ai diversi piani e le relative terrazze, i corpi scala e gli ascensori, le aree di manovra al piano garage (S1) e l'area lastricata al piano terra. L'autorimessa in esame è raggiungibile mediante la rampa carrabile comune con accesso al civico n.9 di via Perano.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, di recente costruzione e precedentemente generalizzato, risulta in buone condizioni di manutenzione.

E' caratterizzato da una struttura in cemento armato, con tamponature in laterizio e si sviluppa su quattro livelli (tre fuori terra ed uno interrato), collegati da tre corpi scala e due ascensori.

Le unità hanno diverse destinazioni d'uso, di tipo prevalentemente: residenziale, commerciale, ufficio, cantine.

Il bene in esame è un posto auto di 12 mq, privo di delimitazioni, situato al piano S1 ed accessibile percorrendo un tratto di rampa carrabile localizzata al civ.9 di via Perano.

L'area in cui ricadono i posti auto è direttamente collegata con i piani superiori dell'edificio mediante scala interna ed ascensore.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene risulta libero per la procedura.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1990	[REDACTED]	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Taddei	14/02/1990	25879	4902
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	14/03/1990		14800
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2005	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertoria N°	Raccolta N°
		Camilla De Martino	28/07/2005	18592	4665
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	06/03/2005		65609
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che con l'atto di Compravendita del 28/07/2005 il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] che "accetta ed acquista il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde, e precisamente:

- terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925, confinante con proprietà [REDACTED] [REDACTED] via Fosso dell'Osa, salvo altri; distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669, particella 3747 (derivata dalla particella 44/a) di are 69 e centiare 25 (...)",

Il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] che accetta ed acquista "il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde e precisamente:

- terreno della superficie catastale complessiva di metri quadrati 4750, confinante con proprietà [REDACTED], via Fosso dell'Osa, via Perano, salvo altri; distinto nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669:

- particella 3752 (già particella 2610/a) di are 2 (due) e centiare 60 (sessanta), reddito dominicale euro 2,35m reddito agrario euro 1,01;

- particella 3755 (già particella 2610/d) di are 18 (diciotto) e centiare 40 (quaranta), reddito dominicale euro 16,65, reddito agrario euro 7,13;



particella 3762 [già particella 2611/b), di are 26 (ventisei) e centiare 50 (...), reddito dominicale euro 23,98, reddito agrario euro 10,26".

Successivamente la [redacted] edifica l'intero complesso a sua cura a mezzo di Permesso di costruire n.39 del 2008.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 30/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 14/08/2018

Reg. gen. 100194 - Reg. part. 70474

I beni di cui alla presente perizia sono caratterizzati da diversi sub, nel cui elenco delle ispezioni ipotecarie ovviamente, risultano esclusivamente iscrizioni e trascrizioni successive alla loro costituzione, come autonome unità immobiliari. Tuttavia debbono essere richiamati anche i gravami che erano afferenti alle particelle costituenti il terreno su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato di cui detti beni sono parte,

In particolare:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

Iscritto a Roma il 09/04/2009

Reg. gen. 46909 - Reg. part. 13230

Importo Totale € 8.200.000,00

Importo Capitale: € 4.100.000,00

A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.

Contro [redacted]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione **ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA**

Trascritto a Roma il 06/05/2008

Reg. gen. 57108 - Reg. part. 31641



A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 22/11/2007

Reg. gen. 205608 - Reg. part. 91979

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 31/03/2006

Reg. gen. 38253 - Reg. part. 21627

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3747; TERRENO Foglio 669 Particella 3752; TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla disamina dell'atto di Compravendita del 28/07/2005 con cui il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] una parte del terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925 e [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] la restante parte del terreno su cui sorgerà il fabbricato in esame, si evince che detto terreno era inserito nel "comprensorio n.15 soggetto a convenzione del Piano Particolareggiato Zona O, Nucleo 18, (...) che i signori [REDACTED] hanno richiesto al Comune di Roma con nota protocollo Dip. XIX numero 8505 del 4 Dicembre 2003 di realizzare sul suddetto terreno (...) l'intera cubatura prevista (...) che hanno ceduto al Comune di Roma tutte le aree, sia interne che esterne al comprensorio, a destinazione pubblica (...) che intendono ora cedere la residua area a destinazione fondiaria su cui verrà realizzata la progettata costruzione".

Sulla scorta di tali indicazioni, presso l'archivio progetti di Roma è stata reperita copia di:

- Permesso di costruire n.39 del 16/01/2008, rilasciato a [REDACTED] per la realizzazione di un edificio commerciale.



Ad oggi non risulterebbe rilasciato il Certificato di Agibilità relativo all'intero stabile, per sollecitare il quale è comunque necessario un incarico da parte dell'intero condominio.

Analizzando le visure storiche catastali di alcuni immobili facenti parte del complesso è stato verificato che il progetto grafico dell'intero complesso è stato ripresentato al Municipio Competente per successivi interventi soggetti a titolo edilizio. Lo scrivente ha proceduto alle relative richieste di accesso agli atti e dopo i tempi di rito ha ricevuto copie di:

- Denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, prot. 13499 del 29/01/2013, presentata da [REDACTED] per progetto con superficie lorda 2132,16 mq, per cambio di destinazione d'uso degli interni 10 e 13 del piano I. Gli elaborati grafici ripresentano piante, prospetti e sezioni dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte.

- Denuncia di inizio attività per Piano Casa, prot.140241 del 07/11/2013 presentata da [REDACTED] per cambio di destinazione d'uso degli interni 8 e 14. Gli elaborati grafici ripresentano gli elaborati planimetrici dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte, ivi compresi i posti auto.

Tutti i posti auto presentano visure storiche catastali nelle quali è presente la seguente variazione:

- VARIAZIONE del 10/12/2013 protocollo n. RM1301695 in atti dal 10/12/2013 FRZ VDE DA AUTORIM COLL A POST AUTO; Nei documenti ottenuti con l'accesso agli atti al competente Municipio non è presente un titolo relativo al solo frazionamento citato, tuttavia la presenza dei posti auto delimitati come nello stato di fatto e nell'elaborato planimetrico in entrambe le DIA di cui sopra, immediatamente precedenti alla data della citata variazione, consentono di contemplare tale frazionamento come "assorbito" da dette DIA. Peraltro i posti auto sono ricavati per semplice divisione di superficie interamente assentita e destinata fin dall'origine ad autorimessa e pertanto come tale legittimata.

E' stato inoltre effettuato un accesso agli atti presso l'archivio progetti di Roma, a cui è stato richiesto il progetto originario dell'immobile, che è stato rilasciato dopo i tempi di rito.

In esso viene confermata la divisione in posti auto, come attuale.

L'unità immobiliare qui esaminata e rilevata in sede di sopralluogo - vedi Rilievo dello stato di fatto redatto dallo scrivente - risulta conforme per volumetria, sagoma e superficie a tutti gli elaborati grafici di cui sopra.



LOTTO 55



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 55** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 22, piano S1

DESCRIZIONE

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare.

Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa.

La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi.

Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile.

Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.527, interno 22 (piano S1).

Il posto auto ha una superficie pari a m 2,50 x 5,00 circa e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo se dovuta.

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

TITOLARITÀ

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

- 

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

- 



CONFINI

Il bene in esame, visionato in sede di sopralluogo e rilievo, confina con: il sub.526, il sub.528 e con il sub.538, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto	12,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	3,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	‰	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/2011 al 10/12/2013	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 51, Zc. 6 Categoria C6 Cl.9, Cons. 757 Rendita € 1.915,69 Piano S1
Dal 10/12/2013 al 05/04/2020	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 527, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq Rendita € 35,33 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4807	527	6	C6	10	12	12 mq	35,33 €	S1	

Corrispondenza catastale

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



STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia - posto auto -, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, è situato al piano interrato - piano S1 del fabbricato - che nella maggior parte della sua superficie è destinato ad autorimessa.

Tale ambiente comprende al suo interno un numero di posti auto pari a 32, ognuno con un sub dedicato ma privi di delimitazioni, e si presenta con delle murature in blocchi di cemento facciavista, semplicemente tinteggiati di colore bianco, mentre la pavimentazione è stata realizzata in cemento.

Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, e non presenta segni di umidità o muffe.

L'ambiente autorimessa in cui ricade il bene in esame risulta protetto da cancello carrabile e dotato di impianto elettrico non funzionante al momento del sopralluogo.

PARTI COMUNI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, oltre alle parti comuni di tipo strutturale (murature, solai ecc.), è caratterizzato da diverse aree comuni, composte prevalentemente dai corridoi di distribuzione ai diversi piani e le relative terrazze, i corpi scala e gli ascensori, le aree di manovra al piano garage (S1) e l'area lastricata al piano terra. L'autorimessa in esame è raggiungibile mediante la rampa carrabile comune con accesso al civico n.9 di via Perano.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, di recente costruzione e precedentemente generalizzato, risulta in buone condizioni di manutenzione.

E' caratterizzato da una struttura in cemento armato, con tamponature in laterizio e si sviluppa su quattro livelli (tre fuori terra ed uno interrato), collegati da tre corpi scala e due ascensori.

Le unità hanno diverse destinazioni d'uso, di tipo prevalentemente: residenziale, commerciale, ufficio, cantine.

Il bene in esame è un posto auto di 12 mq, privo di delimitazioni, situato al piano S1 ed accessibile percorrendo un tratto di rampa carrabile localizzata al civ.9 di via Perano.

L'area in cui ricadono i posti auto è direttamente collegata con i piani superiori dell'edificio mediante scala interna ed ascensore.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene risulta libero per la procedura.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1990	[REDACTED]	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Taddei	14/02/1990	25879	4902
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	14/03/1990		14800
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2005	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertoria N°	Raccolta N°
		Camilla De Martino	28/07/2005	18592	4665
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	06/03/2005		65609
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che con l'atto di Compravendita del 28/07/2005 il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED], che "accetta ed acquista il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde, e precisamente:

- terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925, confinante con proprietà [REDACTED], via Fosso dell'Osa, salvo altri; distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669, particella 3747 (derivata dalla particella 44/a) di are 69 e centiare 25 (...)."

Il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED], che accetta ed acquista "il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde e precisamente:

- terreno della superficie catastale complessiva di metri quadrati 4750, confinante con proprietà [REDACTED], via Fosso dell'Osa, via Perano, salvo altri; distinto nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669:

- particella 3752 (già particella 2610/a) di are 2 (due) e centiare 60 (sessanta), reddito dominicale euro 2,35m reddito agrario euro 1,01;

- particella 3755 (già particella 2610/d) di are 18 (diciotto) e centiare 40 (quaranta), reddito dominicale euro 16,65, reddito agrario euro 7,13;



particella 3762 [già particella 2611/b), di are 26 (ventisei) e centiare 50 (...), reddito dominicale euro 23,98, reddito agrario euro 10,26".

Successivamente la [REDACTED] edifica l'intero complesso a sua cura a mezzo di Permesso di costruire n.39 del 2008.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 30/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 14/08/2018

Reg. gen. 100194 - Reg. part. 70474

I beni di cui alla presente perizia sono caratterizzati da diversi sub, nel cui elenco delle ispezioni ipotecarie ovviamente, risultano esclusivamente iscrizioni e trascrizioni successive alla loro costituzione, come autonome unità immobiliari. Tuttavia debbono essere richiamati anche i gravami che erano afferenti alle particelle costituenti il terreno su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato di cui detti beni sono parte,

In particolare:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

Iscritto a Roma il 09/04/2009

Reg. gen. 46909 - Reg. part. 13230

Importo Totale € 8.200.000,00

Importo Capitale: € 4.100.000,00

A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione **ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA**

Trascritto a Roma il 06/05/2008

Reg. gen. 57108 - Reg. part. 31641



A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 22/11/2007

Reg. gen. 205608 - Reg. part. 91979

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 31/03/2006

Reg. gen. 38253 - Reg. part. 21627

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3747; TERRENO Foglio 669 Particella 3752; TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla disamina dell'atto di Compravendita del 28/07/2005 con cui il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] una parte del terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925 e [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] la restante parte del terreno su cui sorgerà il fabbricato in esame, si evince che detto terreno era inserito nel "comprensorio n.15 soggetto a convenzione del Piano Particolareggiato Zona O, Nucleo 18, (...) che i signori [REDACTED] hanno richiesto al Comune di Roma con nota protocollo Dip. XIX numero 8505 del 4 Dicembre 2003 di realizzare sul suddetto terreno (...) l'intera cubatura prevista (...) che hanno ceduto al Comune di Roma tutte le aree, sia interne che esterne al comprensorio, a destinazione pubblica (...) che intendono ora cedere la residua area a destinazione fondiaria su cui verrà realizzata la progettata costruzione".

Sulla scorta di tali indicazioni, presso l'archivio progetti di Roma è stata reperita copia di:

- Permesso di costruire n.39 del 16/01/2008, rilasciato a [REDACTED] per la realizzazione di un edificio commerciale.



Ad oggi non risulterebbe rilasciato il Certificato di Agibilità relativo all'intero stabile, per sollecitare il quale è comunque necessario un incarico da parte dell'intero condominio.

Analizzando le visure storiche catastali di alcuni immobili facenti parte del complesso è stato verificato che il progetto grafico dell'intero complesso è stato ripresentato al Municipio Competente per successivi interventi soggetti a titolo edilizio. Lo scrivente ha proceduto alle relative richieste di accesso agli atti e dopo i tempi di rito ha ricevuto copie di:

- Denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, prot. 13499 del 29/01/2013, presentata da [REDACTED] per progetto con superficie lorda 2132,16 mq, per cambio di destinazione d'uso degli interni 10 e 13 del piano I. Gli elaborati grafici ripresentano piante, prospetti e sezioni dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte.

- Denuncia di inizio attività per Piano Casa, prot.140241 del 07/11/2013 presentata da [REDACTED] per cambio di destinazione d'uso degli interni 8 e 14. Gli elaborati grafici ripresentano gli elaborati planimetrici dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte, ivi compresi i posti auto.

Tutti i posti auto presentano visure storiche catastali nelle quali è presente la seguente variazione:

- VARIAZIONE del 10/12/2013 protocollo n. RM1301695 in atti dal 10/12/2013 FRZ VDE DA AUTORIM COLL A POST AUTO; Nei documenti ottenuti con l'accesso agli atti al competente Municipio non è presente un titolo relativo al solo frazionamento citato, tuttavia la presenza dei posti auto delimitati come nello stato di fatto e nell'elaborato planimetrico in entrambe le DIA di cui sopra, immediatamente precedenti alla data della citata variazione, consentono di contemplare tale frazionamento come "assorbito" da dette DIA. Peraltro i posti auto sono ricavati per semplice divisione di superficie interamente assentita e destinata fin dall'origine ad autorimessa e pertanto come tale legittimata.

E' stato inoltre effettuato un accesso agli atti presso l'archivio progetti di Roma, a cui è stato richiesto il progetto originario dell'immobile, che è stato rilasciato dopo i tempi di rito.

In esso viene confermata la divisione in posti auto, come attuale.

L'unità immobiliare qui esaminata e rilevata in sede di sopralluogo - vedi Rilievo dello stato di fatto redatto dallo scrivente - risulta conforme per volumetria, sagoma e superficie a tutti gli elaborati grafici di cui sopra.



LOTTO 56



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 56** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 23, piano S1

DESCRIZIONE

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare.

Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa.

La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi.

Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile.

Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.528, interno 23 (piano S1).

Il posto auto ha una superficie pari a m 2,50 x 5,00 circa e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo se dovuta.

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

TITOLARITÀ

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

- 

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

- 



CONFINI

Il bene in esame, visionato in sede di sopralluogo e rilievo, confina con: il sub.527, il sub.529 e con il sub.538, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto	12,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	3,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	‰	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/2011 al 10/12/2013		Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 51, Zc. 6 Categoria C6 Cl.9, Cons. 757 Rendita € 1.915,69 Piano S1
Dal 10/12/2013 al 05/04/2020		Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 528, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq Rendita € 35,33 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4807	528	6	C6	10	12	12 mq	35,33 €	S1	

Corrispondenza catastale

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



STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia - posto auto -, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, è situato al piano interrato - piano S1 del fabbricato - che nella maggior parte della sua superficie è destinato ad autorimessa.

Tale ambiente comprende al suo interno un numero di posti auto pari a 32, ognuno con un sub dedicato ma privi di delimitazioni, e si presenta con delle murature in blocchi di cemento facciavista, semplicemente tinteggiati di colore bianco, mentre la pavimentazione è stata realizzata in cemento.

Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, e non presenta segni di umidità o muffe.

L'ambiente autorimessa in cui ricade il bene in esame risulta protetto da cancello carrabile e dotato di impianto elettrico non funzionante al momento del sopralluogo.

PARTI COMUNI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, oltre alle parti comuni di tipo strutturale (murature, solai ecc.), è caratterizzato da diverse aree comuni, composte prevalentemente dai corridoi di distribuzione ai diversi piani e le relative terrazze, i corpi scala e gli ascensori, le aree di manovra al piano garage (S1) e l'area lastricata al piano terra. L'autorimessa in esame è raggiungibile mediante la rampa carrabile comune con accesso al civico n.9 di via Perano.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, di recente costruzione e precedentemente generalizzato, risulta in buone condizioni di manutenzione.

E' caratterizzato da una struttura in cemento armato, con tamponature in laterizio e si sviluppa su quattro livelli (tre fuori terra ed uno interrato), collegati da tre corpi scala e due ascensori.

Le unità hanno diverse destinazioni d'uso, di tipo prevalentemente: residenziale, commerciale, ufficio, cantine.

Il bene in esame è un posto auto di 12 mq, privo di delimitazioni, situato al piano S1 ed accessibile percorrendo un tratto di rampa carrabile localizzata al civ.9 di via Perano.

L'area in cui ricadono i posti auto è direttamente collegata con i piani superiori dell'edificio mediante scala interna ed ascensore.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene risulta libero per la procedura.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1990	[REDACTED]	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Taddei	14/02/1990	25879	4902
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	14/03/1990		14800
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2005	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertoria N°	Raccolta N°
		Camilla De Martino	28/07/2005	18592	4665
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	06/03/2005		65609
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che con l'atto di Compravendita del 28/07/2005 il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] che "accetta ed acquista il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde, e precisamente:

- terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925, confinante con proprietà [REDACTED] [REDACTED] via Fosso dell'Osa, salvo altri; distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669, particella 3747 (derivata dalla particella 44/a) di are 69 e centiare 25 (...)"

Il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] che accetta ed acquista "il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde e precisamente:

- terreno della superficie catastale complessiva di metri quadrati 4750, confinante con proprietà [REDACTED], via Fosso dell'Osa, via Perano, salvo altri; distinto nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669;

- particella 3752 (già particella 2610/a) di are 2 (due) e centiare 60 (sessanta), reddito dominicale euro 2,35m reddito agrario euro 1,01;

- particella 3755 (già particella 2610/d) di are 18 (diciotto) e centiare 40 (quaranta), reddito dominicale euro 16,65, reddito agrario euro 7,13;



particella 3762 [già particella 2611/b), di are 26 (ventisei) e centiare 50 (...), reddito dominicale euro 23,98, reddito agrario euro 10,26".

Successivamente la [REDACTED] edifica l'intero complesso a sua cura a mezzo di Permesso di costruire n.39 del 2008.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 30/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 14/08/2018

Reg. gen. 100194 - Reg. part. 70474

I beni di cui alla presente perizia sono caratterizzati da diversi sub, nel cui elenco delle ispezioni ipotecarie ovviamente, risultano esclusivamente iscrizioni e trascrizioni successive alla loro costituzione, come autonome unità immobiliari. Tuttavia debbono essere richiamati anche i gravami che erano afferenti alle particelle costituenti il terreno su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato di cui detti beni sono parte,

In particolare:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

Iscritto a Roma il 09/04/2009

Reg. gen. 46909 - Reg. part. 13230

Importo Totale € 8.200.000,00

Importo Capitale: € 4.100.000,00

A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.

Contro [REDACTED].

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione **ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA**

Trascritto a Roma il 06/05/2008

Reg. gen. 57108 - Reg. part. 31641



A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 22/11/2007

Reg. gen. 205608 - Reg. part. 91979

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 31/03/2006

Reg. gen. 38253 - Reg. part. 21627

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3747; TERRENO Foglio 669 Particella 3752; TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla disamina dell'atto di Compravendita del 28/07/2005 con cui il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] una parte del terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925 e [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] la restante parte del terreno su cui sorgerà il fabbricato in esame, si evince che detto terreno era inserito nel "comprensorio n.15 soggetto a convenzione del Piano Particolareggiato Zona O, Nucleo 18, (...) che i signori [REDACTED] hanno richiesto al Comune di Roma con nota protocollo Dip. XIX numero 8505 del 4 Dicembre 2003 di realizzare sul suddetto terreno (...) l'intera cubatura prevista (...) che hanno ceduto al Comune di Roma tutte le aree, sia interne che esterne al comprensorio, a destinazione pubblica (...) che intendono ora cedere la residua area a destinazione fondiaria su cui verrà realizzata la progettata costruzione".

Sulla scorta di tali indicazioni, presso l'archivio progetti di Roma è stata reperita copia di:

- Permesso di costruire n.39 del 16/01/2008, rilasciato a [REDACTED] per la realizzazione di un edificio commerciale.



Ad oggi non risulterebbe rilasciato il Certificato di Agibilità relativo all'intero stabile, per sollecitare il quale è comunque necessario un incarico da parte dell'intero condominio.

Analizzando le visure storiche catastali di alcuni immobili facenti parte del complesso è stato verificato che il progetto grafico dell'intero complesso è stato ripresentato al Municipio Competente per successivi interventi soggetti a titolo edilizio. Lo scrivente ha proceduto alle relative richieste di accesso agli atti e dopo i tempi di rito ha ricevuto copie di:

- Denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, prot. 13499 del 29/01/2013, presentata da [REDACTED] per progetto con superficie lorda 2132,16 mq, per cambio di destinazione d'uso degli interni 10 e 13 del piano I. Gli elaborati grafici ripresentano piante, prospetti e sezioni dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte.

- Denuncia di inizio attività per Piano Casa, prot.140241 del 07/11/2013 presentata da [REDACTED] per cambio di destinazione d'uso degli interni 8 e 14. Gli elaborati grafici ripresentano gli elaborati planimetrici dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte, ivi compresi i posti auto.

Tutti i posti auto presentano visure storiche catastali nelle quali è presente la seguente variazione:

- VARIAZIONE del 10/12/2013 protocollo n. RM1301695 in atti dal 10/12/2013 FRZ VDE DA AUTORIM COLL A POST AUTO; Nei documenti ottenuti con l'accesso agli atti al competente Municipio non è presente un titolo relativo al solo frazionamento citato, tuttavia la presenza dei posti auto delimitati come nello stato di fatto e nell'elaborato planimetrico in entrambe le DIA di cui sopra, immediatamente precedenti alla data della citata variazione, consentono di contemplare tale frazionamento come "assorbito" da dette DIA. Peraltro i posti auto sono ricavati per semplice divisione di superficie interamente assentita e destinata fin dall'origine ad autorimessa e pertanto come tale legittimata.

E' stato inoltre effettuato un accesso agli atti presso l'archivio progetti di Roma, a cui è stato richiesto il progetto originario dell'immobile, che è stato rilasciato dopo i tempi di rito.

In esso viene confermata la divisione in posti auto, come attuale.

L'unità immobiliare qui esaminata e rilevata in sede di sopralluogo - vedi Rilievo dello stato di fatto redatto dallo scrivente - risulta conforme per volumetria, sagoma e superficie a tutti gli elaborati grafici di cui sopra.



LOTTO 57



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 57** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 24, piano S1

DESCRIZIONE

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare.

Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa.

La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi.

Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile.

Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.529, interno 24 (piano S1).

Il posto auto ha una superficie pari a m 2,50 x 5,00 circa e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo se dovuta.

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

TITOLARITÀ

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

- 

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

- 



CONFINI

Il bene in esame, visionato in sede di sopralluogo e rilievo, confina con: il sub.528, il sub.530 e con il sub.538, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto	12,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	3,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	‰	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/2011 al 10/12/2013	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 51, Zc. 6 Categoria C6 Cl.9, Cons. 757 Rendita € 1.915,69 Piano S1
Dal 10/12/2013 al 05/04/2020	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 529, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq Rendita € 35,33 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4807	529	6	C6	10	12	12 mq	35,33 €	S1	

Corrispondenza catastale

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



STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia - posto auto -, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, è situato al piano interrato - piano S1 del fabbricato - che nella maggior parte della sua superficie è destinato ad autorimessa.

Tale ambiente comprende al suo interno un numero di posti auto pari a 32, ognuno con un sub dedicato ma privi di delimitazioni, e si presenta con delle murature in blocchi di cemento facciavista, semplicemente tinteggiati di colore bianco, mentre la pavimentazione è stata realizzata in cemento.

Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, e non presenta segni di umidità o muffe.

L'ambiente autorimessa in cui ricade il bene in esame risulta protetto da cancello carrabile e dotato di impianto elettrico non funzionante al momento del sopralluogo.

PARTI COMUNI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, oltre alle parti comuni di tipo strutturale (murature, solai ecc.), è caratterizzato da diverse aree comuni, composte prevalentemente dai corridoi di distribuzione ai diversi piani e le relative terrazze, i corpi scala e gli ascensori, le aree di manovra al piano garage (S1) e l'area lastricata al piano terra. L'autorimessa in esame è raggiungibile mediante la rampa carrabile comune con accesso al civico n.9 di via Perano.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, di recente costruzione e precedentemente generalizzato, risulta in buone condizioni di manutenzione.

E' caratterizzato da una struttura in cemento armato, con tamponature in laterizio e si sviluppa su quattro livelli (tre fuori terra ed uno interrato), collegati da tre corpi scala e due ascensori.

Le unità hanno diverse destinazioni d'uso, di tipo prevalentemente: residenziale, commerciale, ufficio, cantine.

Il bene in esame è un posto auto di 12 mq, privo di delimitazioni, situato al piano S1 ed accessibile percorrendo un tratto di rampa carrabile localizzata al civ.9 di via Perano.

L'area in cui ricadono i posti auto è direttamente collegata con i piani superiori dell'edificio mediante scala interna ed ascensore.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene risulta libero per la procedura.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1990	[REDACTED]	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Taddei	14/02/1990	25879	4902
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	14/03/1990		14800
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2005	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertoria N°	Raccolta N°
		Camilla De Martino	28/07/2005	18592	4665
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	06/03/2005		65609
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che con l'atto di Compravendita del 28/07/2005 il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] che "accetta ed acquista il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde, e precisamente:

- terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925, confinante con proprietà [REDACTED] [REDACTED] via Fosso dell'Osa, salvo altri; distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669, particella 3747 (derivata dalla particella 44/a) di are 69 e centiare 25 (...)."

Il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] che accetta ed acquista "il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde e precisamente:

- terreno della superficie catastale complessiva di metri quadrati 4750, confinante con proprietà [REDACTED], via Fosso dell'Osa, via Perano, salvo altri; distinto nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669:

- particella 3752 (già particella 2610/a) di are 2 (due) e centiare 60 (sessanta), reddito dominicale euro 2,35m reddito agrario euro 1,01;

- particella 3755 (già particella 2610/d) di are 18 (diciotto) e centiare 40 (quaranta), reddito dominicale euro 16,65, reddito agrario euro 7,13;



particella 3762 [già particella 2611/b), di are 26 (ventisei) e centiare 50 (...), reddito dominicale euro 23,98, reddito agrario euro 10,26".

Successivamente la [REDACTED] edifica l'intero complesso a sua cura a mezzo di Permesso di costruire n.39 del 2008.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 30/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 14/08/2018

Reg. gen. 100194 - Reg. part. 70474

I beni di cui alla presente perizia sono caratterizzati da diversi sub, nel cui elenco delle ispezioni ipotecarie ovviamente, risultano esclusivamente iscrizioni e trascrizioni successive alla loro costituzione, come autonome unità immobiliari. Tuttavia debbono essere richiamati anche i gravami che erano afferenti alle particelle costituenti il terreno su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato di cui detti beni sono parte,

In particolare:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

Iscritto a Roma il 09/04/2009

Reg. gen. 46909 - Reg. part. 13230

Importo Totale € 8.200.000,00

Importo Capitale: € 4.100.000,00

A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione **ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA**

Trascritto a Roma il 06/05/2008

Reg. gen. 57108 - Reg. part. 31641



A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 22/11/2007

Reg. gen. 205608 - Reg. part. 91979

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 31/03/2006

Reg. gen. 38253 - Reg. part. 21627

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3747; TERRENO Foglio 669 Particella 3752; TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla disamina dell'atto di Compravendita del 28/07/2005 con cui il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] una parte del terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925 e [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] la restante parte del terreno su cui sorgerà il fabbricato in esame, si evince che detto terreno era inserito nel "comprensorio n.15 soggetto a convenzione del Piano Particolareggiato Zona O, Nucleo 18, (...) che i signori [REDACTED] hanno richiesto al Comune di Roma con nota protocollo Dip. XIX numero 8505 del 4 Dicembre 2003 di realizzare sul suddetto terreno (...) l'intera cubatura prevista (...) che hanno ceduto al Comune di Roma tutte le aree, sia interne che esterne al comprensorio, a destinazione pubblica (...) che intendono ora cedere la residua area a destinazione fondiaria su cui verrà realizzata la progettata costruzione".

Sulla scorta di tali indicazioni, presso l'archivio progetti di Roma è stata reperita copia di:

- Permesso di costruire n.39 del 16/01/2008, rilasciato a [REDACTED] per la realizzazione di un edificio commerciale.



Ad oggi non risulterebbe rilasciato il Certificato di Agibilità relativo all'intero stabile, per sollecitare il quale è comunque necessario un incarico da parte dell'intero condominio.

Analizzando le visure storiche catastali di alcuni immobili facenti parte del complesso è stato verificato che il progetto grafico dell'intero complesso è stato ripresentato al Municipio Competente per successivi interventi soggetti a titolo edilizio. Lo scrivente ha proceduto alle relative richieste di accesso agli atti e dopo i tempi di rito ha ricevuto copie di:

- Denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, prot. 13499 del 29/01/2013, presentata da [REDACTED] per progetto con superficie lorda 2132,16 mq, per cambio di destinazione d'uso degli interni 10 e 13 del piano I. Gli elaborati grafici ripresentano piante, prospetti e sezioni dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte.

- Denuncia di inizio attività per Piano Casa, prot.140241 del 07/11/2013 presentata da [REDACTED] per cambio di destinazione d'uso degli interni 8 e 14. Gli elaborati grafici ripresentano gli elaborati planimetrici dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte, ivi compresi i posti auto.

Tutti i posti auto presentano visure storiche catastali nelle quali è presente la seguente variazione:

- VARIAZIONE del 10/12/2013 protocollo n. RM1301695 in atti dal 10/12/2013 FRZ VDE DA AUTORIM COLL A POST AUTO; Nei documenti ottenuti con l'accesso agli atti al competente Municipio non è presente un titolo relativo al solo frazionamento citato, tuttavia la presenza dei posti auto delimitati come nello stato di fatto e nell'elaborato planimetrico in entrambe le DIA di cui sopra, immediatamente precedenti alla data della citata variazione, consentono di contemplare tale frazionamento come "assorbito" da dette DIA. Peraltro i posti auto sono ricavati per semplice divisione di superficie interamente assentita e destinata fin dall'origine ad autorimessa e pertanto come tale legittimata.

E' stato inoltre effettuato un accesso agli atti presso l'archivio progetti di Roma, a cui è stato richiesto il progetto originario dell'immobile, che è stato rilasciato dopo i tempi di rito.

In esso viene confermata la divisione in posti auto, come attuale.

L'unità immobiliare qui esaminata e rilevata in sede di sopralluogo - vedi Rilievo dello stato di fatto redatto dallo scrivente - risulta conforme per volumetria, sagoma e superficie a tutti gli elaborati grafici di cui sopra.



LOTTO 58



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 58** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 25, piano S1

DESCRIZIONE

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare.

Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa.

La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi.

Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile.

Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.530, interno 25 (piano S1).

Il posto auto ha una superficie pari a m 2,50 x 5,00 circa e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo se dovuta.

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

TITOLARITÀ

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

- 

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

- 



CONFINI

Il bene in esame, visionato in sede di sopralluogo e rilievo, confina con: il sub.529, il sub.531 e con il sub.538, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto	12,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	3,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	‰	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/2011 al 10/12/2013	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 51, Zc. 6 Categoria C6 Cl.9, Cons. 757 Rendita € 1.915,69 Piano S1
Dal 10/12/2013 al 05/04/2020	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 530, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq Rendita € 35,33 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4807	530	6	C6	10	12	12 mq	35,33-€	S1	

Corrispondenza catastale

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



STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia - posto auto -, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, è situato al piano interrato - piano S1 del fabbricato - che nella maggior parte della sua superficie è destinato ad autorimessa.

Tale ambiente comprende al suo interno un numero di posti auto pari a 32, ognuno con un sub dedicato ma privi di delimitazioni, e si presenta con delle murature in blocchi di cemento facciavista, semplicemente tinteggiati di colore bianco, mentre la pavimentazione è stata realizzata in cemento.

Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, e non presenta segni di umidità o muffe.

L'ambiente autorimessa in cui ricade il bene in esame risulta protetto da cancello carrabile e dotato di impianto elettrico non funzionante al momento del sopralluogo.

PARTI COMUNI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, oltre alle parti comuni di tipo strutturale (murature, solai ecc.), è caratterizzato da diverse aree comuni, composte prevalentemente dai corridoi di distribuzione ai diversi piani e le relative terrazze, i corpi scala e gli ascensori, le aree di manovra al piano garage (S1) e l'area lastricata al piano terra. L'autorimessa in esame è raggiungibile mediante la rampa carrabile comune con accesso al civico n.9 di via Perano.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, di recente costruzione e precedentemente generalizzato, risulta in buone condizioni di manutenzione.

E' caratterizzato da una struttura in cemento armato, con tamponature in laterizio e si sviluppa su quattro livelli (tre fuori terra ed uno interrato), collegati da tre corpi scala e due ascensori.

Le unità hanno diverse destinazioni d'uso, di tipo prevalentemente: residenziale, commerciale, ufficio, cantine.

Il bene in esame è un posto auto di 12 mq, privo di delimitazioni, situato al piano S1 ed accessibile percorrendo un tratto di rampa carrabile localizzata al civ.9 di via Perano.

L'area in cui ricadono i posti auto è direttamente collegata con i piani superiori dell'edificio mediante scala interna ed ascensore.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene risulta libero per la procedura.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1990	[REDACTED]	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Taddei	14/02/1990	25879	4902
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	14/03/1990		14800
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2005	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertoria N°	Raccolta N°
		Camilla De Martino	28/07/2005	18592	4665
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	06/03/2005		65609
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che con l'atto di Compravendita del 28/07/2005 il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED], che "accetta ed acquista il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde, e precisamente:

- terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925, confinante con proprietà [REDACTED] [REDACTED], via Fosso dell'Osa, salvo altri; distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669, particella 3747 (derivata dalla particella 44/a) di are 69 e centiare 25 (...)."

Il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED], che accetta ed acquista "il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde e precisamente:

- terreno della superficie catastale complessiva di metri quadrati 4750, confinante con proprietà [REDACTED], via Fosso dell'Osa, via Perano, salvo altri; distinto nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669:

- particella 3752 (già particella 2610/a) di are 2 (due) e centiare 60 (sessanta), reddito dominicale euro 2,35m reddito agrario euro 1,01;

- particella 3755 (già particella 2610/d) di are 18 (diciotto) e centiare 40 (quaranta), reddito dominicale euro 16,65, reddito agrario euro 7,13;



particella 3762 [già particella 2611/b), di are 26 (ventisei) e centiare 50 (...), reddito dominicale euro 23,98, reddito agrario euro 10,26".

Successivamente la [REDACTED] edifica l'intero complesso a sua cura a mezzo di Permesso di costruire n.39 del 2008.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 30/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 14/08/2018

Reg. gen. 100194 - Reg. part. 70474

I beni di cui alla presente perizia sono caratterizzati da diversi sub, nel cui elenco delle ispezioni ipotecarie ovviamente, risultano esclusivamente iscrizioni e trascrizioni successive alla loro costituzione, come autonome unità immobiliari. Tuttavia debbono essere richiamati anche i gravami che erano afferenti alle particelle costituenti il terreno su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato di cui detti beni sono parte,

In particolare:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

Iscritto a Roma il 09/04/2009

Reg. gen. 46909 - Reg. part. 13230

Importo Totale € 8.200.000,00

Importo Capitale: € 4.100.000,00

A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione **ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA**

Trascritto a Roma il 06/05/2008

Reg. gen. 57108 - Reg. part. 31641



A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 22/11/2007

Reg. gen. 205608 - Reg. part. 91979

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 31/03/2006

Reg. gen. 38253 - Reg. part. 21627

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3747; TERRENO Foglio 669 Particella 3752; TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla disamina dell'atto di Compravendita del 28/07/2005 con cui il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] una parte del terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925 e [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] la restante parte del terreno su cui sorgerà il fabbricato in esame, si evince che detto terreno era inserito nel "comprensorio n.15 soggetto a convenzione del Piano Particolareggiato Zona O, Nucleo 18, (...) che i signori [REDACTED] hanno richiesto al Comune di Roma con nota protocollo Dip. XIX numero 8505 del 4 Dicembre 2003 di realizzare sul suddetto terreno (...) l'intera cubatura prevista (...) che hanno ceduto al Comune di Roma tutte le aree, sia interne che esterne al comprensorio, a destinazione pubblica (...) che intendono ora cedere la residua area a destinazione fondiaria su cui verrà realizzata la progettata costruzione".

Sulla scorta di tali indicazioni, presso l'archivio progetti di Roma è stata reperita copia di:

- Permesso di costruire n.39 del 16/01/2008, rilasciato a [REDACTED] per la realizzazione di un edificio commerciale.



Ad oggi non risulterebbe rilasciato il Certificato di Agibilità relativo all'intero stabile, per sollecitare il quale è comunque necessario un incarico da parte dell'intero condominio.

Analizzando le visure storiche catastali di alcuni immobili facenti parte del complesso è stato verificato che il progetto grafico dell'intero complesso è stato ripresentato al Municipio Competente per successivi interventi soggetti a titolo edilizio. Lo scrivente ha proceduto alle relative richieste di accesso agli atti e dopo i tempi di rito ha ricevuto copie di:

- Denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, prot. 13499 del 29/01/2013, presentata da [REDACTED] per progetto con superficie lorda 2132,16 mq, per cambio di destinazione d'uso degli interni 10 e 13 del piano I. Gli elaborati grafici ripresentano piante, prospetti e sezioni dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte.

- Denuncia di inizio attività per Piano Casa, prot.140241 del 07/11/2013 presentata da [REDACTED] per cambio di destinazione d'uso degli interni 8 e 14. Gli elaborati grafici ripresentano gli elaborati planimetrici dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte, ivi compresi i posti auto.

Tutti i posti auto presentano visure storiche catastali nelle quali è presente la seguente variazione:

- VARIAZIONE del 10/12/2013 protocollo n. RM1301695 in atti dal 10/12/2013 FRZ VDE DA AUTORIM COLL A POST AUTO; Nei documenti ottenuti con l'accesso agli atti al competente Municipio non è presente un titolo relativo al solo frazionamento citato, tuttavia la presenza dei posti auto delimitati come nello stato di fatto e nell'elaborato planimetrico in entrambe le DIA di cui sopra, immediatamente precedenti alla data della citata variazione, consentono di contemplare tale frazionamento come "assorbito" da dette DIA. Peraltro i posti auto sono ricavati per semplice divisione di superficie interamente assentita e destinata fin dall'origine ad autorimessa e pertanto come tale legittimata.

E' stato inoltre effettuato un accesso agli atti presso l'archivio progetti di Roma, a cui è stato richiesto il progetto originario dell'immobile, che è stato rilasciato dopo i tempi di rito.

In esso viene confermata la divisione in posti auto, come attuale.

L'unità immobiliare qui esaminata e rilevata in sede di sopralluogo - vedi Rilievo dello stato di fatto redatto dallo scrivente - risulta conforme per volumetria, sagoma e superficie a tutti gli elaborati grafici di cui sopra.



LOTTO 59



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 59** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 26, piano S1

DESCRIZIONE

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare.

Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa.

La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi.

Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile.

Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.531, interno 26 (piano S1).

Il posto auto ha una superficie pari a m 2,50 x 5,00 circa e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo se dovuta.

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

TITOLARITÀ

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

- 

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

- 



CONFINI

Il bene in esame, visionato in sede di sopralluogo e rilievo, confina con: il sub.530, il sub.532 e con il sub.538, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto	12,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	3,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	‰	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/2011 al 10/12/2013	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 51, Zc. 6 Categoria C6 Cl.9, Cons. 757 Rendita € 1.915,69 Piano S1
Dal 10/12/2013 al 05/04/2020	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 531, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq Rendita € 35,33 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4807	531	6	C6	10	12	12 mq	35,33 €	S1	

Corrispondenza catastale

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



STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia - posto auto -, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, è situato al piano interrato - piano S1 del fabbricato - che nella maggior parte della sua superficie è destinato ad autorimessa.

Tale ambiente comprende al suo interno un numero di posti auto pari a 32, ognuno con un sub dedicato ma privi di delimitazioni, e si presenta con delle murature in blocchi di cemento facciavista, semplicemente tinteggiati di colore bianco, mentre la pavimentazione è stata realizzata in cemento.

Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, e non presenta segni di umidità o muffe.

L'ambiente autorimessa in cui ricade il bene in esame risulta protetto da cancello carrabile e dotato di impianto elettrico non funzionante al momento del sopralluogo.

PARTI COMUNI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, oltre alle parti comuni di tipo strutturale (murature, solai ecc.), è caratterizzato da diverse aree comuni, composte prevalentemente dai corridoi di distribuzione ai diversi piani e le relative terrazze, i corpi scala e gli ascensori, le aree di manovra al piano garage (S1) e l'area lastricata al piano terra. L'autorimessa in esame è raggiungibile mediante la rampa carrabile comune con accesso al civico n.9 di via Perano.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, di recente costruzione e precedentemente generalizzato, risulta in buone condizioni di manutenzione.

E' caratterizzato da una struttura in cemento armato, con tamponature in laterizio e si sviluppa su quattro livelli (tre fuori terra ed uno interrato), collegati da tre corpi scala e due ascensori.

Le unità hanno diverse destinazioni d'uso, di tipo prevalentemente: residenziale, commerciale, ufficio, cantine.

Il bene in esame è un posto auto di 12 mq, privo di delimitazioni, situato al piano S1 ed accessibile percorrendo un tratto di rampa carrabile localizzata al civ.9 di via Perano.

L'area in cui ricadono i posti auto è direttamente collegata con i piani superiori dell'edificio mediante scala interna ed ascensore.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



Il bene risulta libero per la procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1990	[REDACTED]	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Taddei	14/02/1990	25879	4902
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	14/03/1990		14800
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 28/07/2005	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Camilla De Martino	28/07/2005	18592	4665
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma1	06/03/2005		65609
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Si precisa che con l'atto di Compravendita del 28/07/2005 il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] che "accetta ed acquista il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde, e precisamente:

- terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925, confinante con proprietà [REDACTED] [REDACTED] via Fosso dell'Osa, salvo altri; distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669, particella 3747 (derivata dalla particella 44/a) di are 69 e centiare 25 (...)"

Il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] che accetta ed acquista "il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde e precisamente:

- terreno della superficie catastale complessiva di metri quadrati 4750, confinante con proprietà [REDACTED] [REDACTED] via Fosso dell'Osa, via Perano, salvo altri; distinto nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669:

- particella 3752 (già particella 2610/a) di are 2 (due) e centiare 60 (sessanta), reddito dominicale euro 2,35m reddito agrario euro 1,01;



- particella 3755 (già particella 2610/d) di are 18 (diciotto) e centiare 40 (quaranta), reddito dominicale euro 16,65, reddito agrario euro 7,13;

particella 3762 (già particella 2611/b), di are 26 (ventisei) e centiare 50 (...), reddito dominicale euro 23,98, reddito agrario euro 10,26".

Successivamente la ██████ edifica l'intero complesso a sua cura a mezzo di Permesso di costruire n.39 del 2008.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 30/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 14/08/2018

Reg. gen. 100194 - Reg. part. 70474

I beni di cui alla presente perizia sono caratterizzati da diversi sub, nel cui elenco delle ispezioni ipotecarie ovviamente, risultano esclusivamente iscrizioni e trascrizioni successive alla loro costituzione, come autonome unità immobiliari. Tuttavia debbono essere richiamati anche i gravami che erano afferenti alle particelle costituenti il terreno su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato di cui detti beni sono parte.

In particolare:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

Iscritto a Roma il 09/04/2009

Reg. gen. 46909 - Reg. part. 13230

Importo Totale € 8.200.000,00

Importo Capitale: € 4.100.000,00

A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.

Contro ██████

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA



Trascritto a Roma il 06/05/2008

Reg. gen. 57108 - Reg. part. 31641

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 22/11/2007

Reg. gen. 205608 - Reg. part. 91979

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 31/03/2006

Reg. gen. 38253 - Reg. part. 21627

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3747; TERRENO Foglio 669 Particella 3752; TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla disamina dell'atto di Compravendita del 28/07/2005 con cui il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] una parte del terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925 e [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] la restante parte del terreno su cui sorgerà il fabbricato in esame, si evince che detto terreno era inserito nel "compensorio n.15 soggetto a convenzione del Piano Particolareggiato Zona O, Nucleo 18, (...) che i signori [REDACTED] hanno richiesto al Comune di Roma con nota protocollo Dip. XIX numero 8505 del 4 Dicembre 2003 di realizzare sul suddetto terreno (...) l'intera cubatura prevista (...) che hanno ceduto al Comune di Roma tutte le aree, sia interne che esterne al compensorio, a destinazione pubblica (...) che intendono ora cedere la residua area a destinazione fondiaria su cui verrà realizzata la progettata costruzione".

Sulla scorta di tali indicazioni, presso l'archivio progetti di Roma è stata reperita copia di:



- Permesso di costruire n.39 del 16/01/2008, rilasciato a [REDACTED] per la realizzazione di un edificio commerciale.

Ad oggi non risulterebbe rilasciato il Certificato di Agibilità relativo all'intero stabile, per sollecitare il quale è comunque necessario un incarico da parte dell'intero condominio.

Analizzando le visure storiche catastali di alcuni immobili facenti parte del complesso è stato verificato che il progetto grafico dell'intero complesso è stato ripresentato al Municipio Competente per successivi interventi soggetti a titolo edilizio. Lo scrivente ha proceduto alle relative richieste di accesso agli atti e dopo i tempi di rito ha ricevuto copie di:

- Denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, prot. 13499 del 29/01/2013, presentata da [REDACTED] per progetto con superficie lorda 2132,16 mq, per cambio di destinazione d'uso degli interni 10 e 13 del piano I. Gli elaborati grafici ripresentano piante, prospetti e sezioni dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte.

- Denuncia di inizio attività per Piano Casa, prot.140241 del 07/11/2013 presentata da [REDACTED] per cambio di destinazione d'uso degli interni 8 e 14. Gli elaborati grafici ripresentano gli elaborati planimetrici dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte, ivi compresi i posti auto.

Tutti i posti auto presentano visure storiche catastali nelle quali è presente la seguente variazione:

- VARIAZIONE del 10/12/2013 protocollo n. RM1301695 in atti dal 10/12/2013 FRZ VDE DA AUTORIM COLL A POST AUTO; Nei documenti ottenuti con l'accesso agli atti al competente Municipio non è presente un titolo relativo al solo frazionamento citato, tuttavia la presenza dei posti auto delimitati come nello stato di fatto e nell'elaborato planimetrico in entrambe le DIA di cui sopra, immediatamente precedenti alla data della citata variazione, consentono di contemplare tale frazionamento come "assorbito" da dette DIA. Peraltro i posti auto sono ricavati per semplice divisione di superficie interamente assentita e destinata fin dall'origine ad autorimessa e pertanto come tale legittimata.

E' stato inoltre effettuato un accesso agli atti presso l'archivio progetti di Roma, a cui è stato richiesto il progetto originario dell'immobile, che è stato rilasciato dopo i tempi di rito.

In esso viene confermata la divisione in posti auto, come attuale.

L'unità immobiliare qui esaminata e rilevata in sede di sopralluogo - vedi Rilievo dello stato di fatto redatto dallo scrivente - risulta conforme per volumetria, sagoma e superficie a tutti gli elaborati grafici di cui sopra.



LOTTO 60



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 60** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 27, piano S1

DESCRIZIONE

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare.

Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa.

La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi.

Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile.

Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.532, interno 27 (piano S1).

Il posto auto ha una superficie pari a m 2,50 x 5,00 circa e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo se dovuta.

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

TITOLARITÀ

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

- 

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

- 



CONFINI

Il bene in esame, visionato in sede di sopralluogo e rilievo, confina con: il sub.531, il sub.533 e con il sub.538, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto	12,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	3,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	‰	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/2011 al 10/12/2013	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 51, Zc. 6 Categoria C6 Cl.9, Cons. 757 Rendita € 1.915,69 Piano S1
Dal 10/12/2013 al 05/04/2020	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 532, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq Rendita € 35,33 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4807	532	6	C6	10	12	12 mq	35,33-€	S1	

Corrispondenza catastale

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



STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia - posto auto -, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, è situato al piano interrato - piano S1 del fabbricato - che nella maggior parte della sua superficie è destinato ad autorimessa.

Tale ambiente comprende al suo interno un numero di posti auto pari a 32, ognuno con un sub dedicato ma privi di delimitazioni, e si presenta con delle murature in blocchi di cemento facciavista, semplicemente tinteggiati di colore bianco, mentre la pavimentazione è stata realizzata in cemento.

Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, e non presenta segni di umidità o muffe.

L'ambiente autorimessa in cui ricade il bene in esame risulta protetto da cancello carrabile e dotato di impianto elettrico non funzionante al momento del sopralluogo.

PARTI COMUNI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, oltre alle parti comuni di tipo strutturale (murature, solai ecc.), è caratterizzato da diverse aree comuni, composte prevalentemente dai corridoi di distribuzione ai diversi piani e le relative terrazze, i corpi scala e gli ascensori, le aree di manovra al piano garage (S1) e l'area lastricata al piano terra. L'autorimessa in esame è raggiungibile mediante la rampa carrabile comune con accesso al civico n.9 di via Perano.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, di recente costruzione e precedentemente generalizzato, risulta in buone condizioni di manutenzione.

E' caratterizzato da una struttura in cemento armato, con tamponature in laterizio e si sviluppa su quattro livelli (tre fuori terra ed uno interrato), collegati da tre corpi scala e due ascensori.

Le unità hanno diverse destinazioni d'uso, di tipo prevalentemente: residenziale, commerciale, ufficio, cantine.

Il bene in esame è un posto auto di 12 mq, privo di delimitazioni, situato al piano S1 ed accessibile percorrendo un tratto di rampa carrabile localizzata al civ.9 di via Perano.

L'area in cui ricadono i posti auto è direttamente collegata con i piani superiori dell'edificio mediante scala interna ed ascensore.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene risulta libero per la procedura.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1990	[REDACTED]	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Taddei	14/02/1990	25879	4902
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	14/03/1990		14800
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2005	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertoria N°	Raccolta N°
		Camilla De Martino	28/07/2005	18592	4665
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	06/03/2005		65609
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che con l'atto di Compravendita del 28/07/2005 il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED], che "accetta ed acquista il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde, e precisamente:

- terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925, confinante con proprietà [REDACTED] [REDACTED] via Fosso dell'Osa, salvo altri; distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669, particella 3747 (derivata dalla particella 44/a) di are 69 e centiare 25 (...)."

Il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] che accetta ed acquista "il seguente immobile sito in Comune di Toma, località Castelverde e precisamente:

- terreno della superficie catastale complessiva di metri quadrati 4750, confinante con proprietà [REDACTED] [REDACTED] via Fosso dell'Osa, via Perano, salvo altri; distinto nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669:

- particella 3752 (già particella 2610/a) di are 2 (due) e centiare 60 (sessanta), reddito dominicale euro 2,35m reddito agrario euro 1,01;

- particella 3755 (già particella 2610/d) di are 18 (diciotto) e centiare 40 (quaranta), reddito dominicale euro 16,65, reddito agrario euro 7,13;



particella 3762 [già particella 2611/b), di are 26 (ventisei) e centiare 50 (...), reddito dominicale euro 23,98, reddito agrario euro 10,26".

Successivamente la [REDACTED] edifica l'intero complesso a sua cura a mezzo di Permesso di costruire n.39 del 2008.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 30/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 14/08/2018

Reg. gen. 100194 - Reg. part. 70474

I beni di cui alla presente perizia sono caratterizzati da diversi sub, nel cui elenco delle ispezioni ipotecarie ovviamente, risultano esclusivamente iscrizioni e trascrizioni successive alla loro costituzione, come autonome unità immobiliari. Tuttavia debbono essere richiamati anche i gravami che erano afferenti alle particelle costituenti il terreno su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato di cui detti beni sono parte,

In particolare:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

Iscritto a Roma il 09/04/2009

Reg. gen. 46909 - Reg. part. 13230

Importo Totale € 8.200.000,00

Importo Capitale: € 4.100.000,00

A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.

Contro [REDACTED].

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione **ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA**

Trascritto a Roma il 06/05/2008

Reg. gen. 57108 - Reg. part. 31641



A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 22/11/2007

Reg. gen. 205608 - Reg. part. 91979

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 31/03/2006

Reg. gen. 38253 - Reg. part. 21627

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3747; TERRENO Foglio 669 Particella 3752; TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla disamina dell'atto di Compravendita del 28/07/2005 con cui il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] una parte del terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925 e [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] la restante parte del terreno su cui sorgerà il fabbricato in esame, si evince che detto terreno era inserito nel "compensorio n.15 soggetto a convenzione del Piano Particolareggiato Zona O, Nucleo 18, (...) che i signori [REDACTED] hanno richiesto al Comune di Roma con nota protocollo Dip. XIX numero 8505 del 4 Dicembre 2003 di realizzare sul suddetto terreno (...) l'intera cubatura prevista (...) che hanno ceduto al Comune di Roma tutte le aree, sia interne che esterne al compensorio, a destinazione pubblica (...) che intendono ora cedere la residua area a destinazione fondiaria su cui verrà realizzata la progettata costruzione".

Sulla scorta di tali indicazioni, presso l'archivio progetti di Roma è stata reperita copia di:



- Permesso di costruire n.39 del 16/01/2008, rilasciato a [REDACTED] per la realizzazione di un edificio commerciale.

Ad oggi non risulterebbe rilasciato il Certificato di Agibilità relativo all'intero stabile, per sollecitare il quale è comunque necessario un incarico da parte dell'intero condominio.

Analizzando le visure storiche catastali di alcuni immobili facenti parte del complesso è stato verificato che il progetto grafico dell'intero complesso è stato ripresentato al Municipio Competente per successivi interventi soggetti a titolo edilizio. Lo scrivente ha proceduto alle relative richieste di accesso agli atti e dopo i tempi di rito ha ricevuto copie di:

- Denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, prot. 13499 del 29/01/2013, presentata da [REDACTED] per progetto con superficie lorda 2132,16 mq, per cambio di destinazione d'uso degli interni 10 e 13 del piano I. Gli elaborati grafici ripresentano piante, prospetti e sezioni dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte.

- Denuncia di inizio attività per Piano Casa, prot.140241 del 07/11/2013 presentata da [REDACTED] per cambio di destinazione d'uso degli interni 8 e 14. Gli elaborati grafici ripresentano gli elaborati planimetrici dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte, ivi compresi i posti auto.

Tutti i posti auto presentano visure storiche catastali nelle quali è presente la seguente variazione:

- VARIAZIONE del 10/12/2013 protocollo n. RM1301695 in atti dal 10/12/2013 FRZ VDE DA AUTORIM COLL A POST AUTO; Nei documenti ottenuti con l'accesso agli atti al competente Municipio non è presente un titolo relativo al solo frazionamento citato, tuttavia la presenza dei posti auto delimitati come nello stato di fatto e nell'elaborato planimetrico in entrambe le DIA di cui sopra, immediatamente precedenti alla data della citata variazione, consentono di contemplare tale frazionamento come "assorbito" da dette DIA. Peraltro i posti auto sono ricavati per semplice divisione di superficie interamente assentita e destinata fin dall'origine ad autorimessa e pertanto come tale legittimata.

E' stato inoltre effettuato un accesso agli atti presso l'archivio progetti di Roma, a cui è stato richiesto il progetto originario dell'immobile, che è stato rilasciato dopo i tempi di rito.

In esso viene confermata la divisione in posti auto, come attuale.

L'unità immobiliare qui esaminata e rilevata in sede di sopralluogo - vedi Rilievo dello stato di fatto redatto dallo scrivente - risulta conforme per volumetria, sagoma e superficie a tutti gli elaborati grafici di cui sopra.



LOTTO 61



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 61** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 28, piano S1

DESCRIZIONE

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare.

Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa.

La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi.

Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile.

Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.533, interno 28 (piano S1).

Il posto auto ha una superficie pari a m 2,50 x 5,00 circa e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo se dovuta.

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

TITOLARITÀ

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

- 

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

- 



CONFINI

Il bene in esame, visionato in sede di sopralluogo e rilievo, confina con: il sub.532, il sub.534 e con il sub.538, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto	12,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	3,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	‰	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/2011 al 10/12/2013	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 51, Zc. 6 Categoria C6 Cl.9, Cons. 757 Rendita € 1.915,69 Piano S1
Dal 10/12/2013 al 05/04/2020	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 533, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq Rendita € 35,33 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4807	533	6	C6	10	12	12 mq	35,33-€	S1	

Corrispondenza catastale

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



STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia - posto auto -, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, è situato al piano interrato - piano S1 del fabbricato - che nella maggior parte della sua superficie è destinato ad autorimessa.

Tale ambiente comprende al suo interno un numero di posti auto pari a 32, ognuno con un sub dedicato ma privi di delimitazioni, e si presenta con delle murature in blocchi di cemento facciavista, semplicemente tinteggiati di colore bianco, mentre la pavimentazione è stata realizzata in cemento.

Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, e non presenta segni di umidità o muffe.

L'ambiente autorimessa in cui ricade il bene in esame risulta protetto da cancello carrabile e dotato di impianto elettrico non funzionante al momento del sopralluogo.

PARTI COMUNI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, oltre alle parti comuni di tipo strutturale (murature, solai ecc.), è caratterizzato da diverse aree comuni, composte prevalentemente dai corridoi di distribuzione ai diversi piani e le relative terrazze, i corpi scala e gli ascensori, le aree di manovra al piano garage (S1) e l'area lastricata al piano terra. L'autorimessa in esame è raggiungibile mediante la rampa carrabile comune con accesso al civico n.9 di via Perano.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, di recente costruzione e precedentemente generalizzato, risulta in buone condizioni di manutenzione.

E' caratterizzato da una struttura in cemento armato, con tamponature in laterizio e si sviluppa su quattro livelli (tre fuori terra ed uno interrato), collegati da tre corpi scala e due ascensori.

Le unità hanno diverse destinazioni d'uso, di tipo prevalentemente: residenziale, commerciale, ufficio, cantine.

Il bene in esame è un posto auto di 12 mq, privo di delimitazioni, situato al piano S1 ed accessibile percorrendo un tratto di rampa carrabile localizzata al civ.9 di via Perano.

L'area in cui ricadono i posti auto è direttamente collegata con i piani superiori dell'edificio mediante scala interna ed ascensore.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene risulta libero per la procedura.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1990	[REDACTED]	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Taddei	14/02/1990	25879	4902
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	14/03/1990		14800
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2005	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertoria N°	Raccolta N°
		Camilla De Martino	28/07/2005	18592	4665
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	06/03/2005		65609
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che con l'atto di Compravendita del 28/07/2005 il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED], che "accetta ed acquista il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde, e precisamente:

- terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925, confinante con proprietà [REDACTED] [REDACTED] via Fosso dell'Osa, salvo altri; distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669, particella 3747 (derivata dalla particella 44/a) di are 69 e centiare 25 (...)."

Il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] che accetta ed acquista "il seguente immobile sito in Comune di Toma, località Castelverde e precisamente:

- terreno della superficie catastale complessiva di metri quadrati 4750, confinante con proprietà [REDACTED], via Fosso dell'Osa, via Perano, salvo altri; distinto nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669:

- particella 3752 (già particella 2610/a) di are 2 (due) e centiare 60 (sessanta), reddito dominicale euro 2,35m reddito agrario euro 1,01;

- particella 3755 (già particella 2610/d) di are 18 (diciotto) e centiare 40 (quaranta), reddito dominicale euro 16,65, reddito agrario euro 7,13;



particella 3762 [già particella 2611/b), di are 26 (ventisei) e centiare 50 (...), reddito dominicale euro 23,98, reddito agrario euro 10,26".

Successivamente la [REDACTED] edifica l'intero complesso a sua cura a mezzo di Permesso di costruire n.39 del 2008.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 30/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 14/08/2018

Reg. gen. 100194 - Reg. part. 70474

I beni di cui alla presente perizia sono caratterizzati da diversi sub, nel cui elenco delle ispezioni ipotecarie ovviamente, risultano esclusivamente iscrizioni e trascrizioni successive alla loro costituzione, come autonome unità immobiliari. Tuttavia debbono essere richiamati anche i gravami che erano afferenti alle particelle costituenti il terreno su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato di cui detti beni sono parte,

In particolare:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

Iscritto a Roma il 09/04/2009

Reg. gen. 46909 - Reg. part. 13230

Importo Totale € 8.200.000,00

Importo Capitale: € 4.100.000,00

A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione **ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA**

Trascritto a Roma il 06/05/2008

Reg. gen. 57108 - Reg. part. 31641



A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 22/11/2007

Reg. gen. 205608 - Reg. part. 91979

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 31/03/2006

Reg. gen. 38253 - Reg. part. 21627

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3747; TERRENO Foglio 669 Particella 3752; TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla disamina dell'atto di Compravendita del 28/07/2005 con cui il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] una parte del terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925 e [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] la restante parte del terreno su cui sorgerà il fabbricato in esame, si evince che detto terreno era inserito nel "compensorio n.15 soggetto a convenzione del Piano Particolareggiato Zona O, Nucleo 1B, (...) che i signori [REDACTED] hanno richiesto al Comune di Roma con nota protocollo Dip. XIX numero 8505 del 4 Dicembre 2003 di realizzare sul suddetto terreno (...) l'intera cubatura prevista (...) che hanno ceduto al Comune di Roma tutte le aree, sia interne che esterne al compensorio, a destinazione pubblica (...) che intendono ora cedere la residua area a destinazione fondiaria su cui verrà realizzata la progettata costruzione".

Sulla scorta di tali indicazioni, presso l'archivio progetti di Roma è stata reperita copia di:



- Permesso di costruire n.39 del 16/01/2008, rilasciato a [REDACTED] per la realizzazione di un edificio commerciale.

Ad oggi non risulterebbe rilasciato il Certificato di Agibilità relativo all'intero stabile, per sollecitare il quale è comunque necessario un incarico da parte dell'intero condominio.

Analizzando le visure storiche catastali di alcuni immobili facenti parte del complesso è stato verificato che il progetto grafico dell'intero complesso è stato ripresentato al Municipio Competente per successivi interventi soggetti a titolo edilizio. Lo scrivente ha proceduto alle relative richieste di accesso agli atti e dopo i tempi di rito ha ricevuto copie di:

- Denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, prot. 13499 del 29/01/2013, presentata da [REDACTED], per progetto con superficie lorda 2132,16 mq, per cambio di destinazione d'uso degli interni 10 e 13 del piano I. Gli elaborati grafici ripresentano piante, prospetti e sezioni dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte.

- Denuncia di inizio attività per Piano Casa, prot.140241 del 07/11/2013 presentata da [REDACTED] per cambio di destinazione d'uso degli interni 8 e 14. Gli elaborati grafici ripresentano gli elaborati planimetrici dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte, ivi compresi i posti auto.

Tutti i posti auto presentano visure storiche catastali nelle quali è presente la seguente variazione:

- VARIAZIONE del 10/12/2013 protocollo n. RM1301695 in atti dal 10/12/2013 FRZ VDE DA AUTORIM COLL A POST AUTO; Nei documenti ottenuti con l'accesso agli atti al competente Municipio non è presente un titolo relativo al solo frazionamento citato, tuttavia la presenza dei posti auto delimitati come nello stato di fatto e nell'elaborato planimetrico in entrambe le DIA di cui sopra, immediatamente precedenti alla data della citata variazione, consentono di contemplare tale frazionamento come "assorbito" da dette DIA. Peraltro i posti auto sono ricavati per semplice divisione di superficie interamente assentita e destinata fin dall'origine ad autorimessa e pertanto come tale legittimata.

E' stato inoltre effettuato un accesso agli atti presso l'archivio progetti di Roma, a cui è stato richiesto il progetto originario dell'immobile, che è stato rilasciato dopo i tempi di rito.

In esso viene confermata la divisione in posti auto, come attuale.

L'unità immobiliare qui esaminata e rilevata in sede di sopralluogo - vedi Rilievo dello stato di fatto redatto dallo scrivente - risulta conforme per volumetria, sagoma e superficie a tutti gli elaborati grafici di cui sopra.



LOTTO 62



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 62** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 29, piano S1

DESCRIZIONE

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare.

Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa.

La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi.

Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile.

Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.534, interno 29 (piano S1).

Il posto auto ha una superficie pari a m 2,50 x 5,00 circa e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo se dovuta.

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

TITOLARITÀ

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

- 

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

- 



CONFINI

Il bene in esame, visionato in sede di sopralluogo e rilievo, confina con: il sub.533, il sub.535 e con il sub.538, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto	12,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	3,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	‰	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/2011 al 10/12/2013	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 51, Zc. 6 Categoria C6 Cl.9, Cons. 757 Rendita € 1.915,69 Piano S1
Dal 10/12/2013 al 05/04/2020	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 534, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq Rendita € 35,33 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4807	534	6	C6	10	12	12 mq	35,33 €	S1	

Corrispondenza catastale

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



STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia - posto auto -, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, è situato al piano interrato - piano S1 del fabbricato - che nella maggior parte della sua superficie è destinato ad autorimessa.

Tale ambiente comprende al suo interno un numero di posti auto pari a 32, ognuno con un sub dedicato ma privi di delimitazioni, e si presenta con delle murature in blocchi di cemento facciavista, semplicemente tinteggiati di colore bianco, mentre la pavimentazione è stata realizzata in cemento.

Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, e non presenta segni di umidità o muffe.

L'ambiente autorimessa in cui ricade il bene in esame risulta protetto da cancello carrabile e dotato di impianto elettrico non funzionante al momento del sopralluogo.

PARTI COMUNI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, oltre alle parti comuni di tipo strutturale (murature, solai ecc.), è caratterizzato da diverse aree comuni, composte prevalentemente dai corridoi di distribuzione ai diversi piani e le relative terrazze, i corpi scala e gli ascensori, le aree di manovra al piano garage (S1) e l'area lastricata al piano terra. L'autorimessa in esame è raggiungibile mediante la rampa carrabile comune con accesso al civico n.9 di via Perano.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, di recente costruzione e precedentemente generalizzato, risulta in buone condizioni di manutenzione.

E' caratterizzato da una struttura in cemento armato, con tamponature in laterizio e si sviluppa su quattro livelli (tre fuori terra ed uno interrato), collegati da tre corpi scala e due ascensori.

Le unità hanno diverse destinazioni d'uso, di tipo prevalentemente: residenziale, commerciale, ufficio, cantine.

Il bene in esame è un posto auto di 12 mq, privo di delimitazioni, situato al piano S1 ed accessibile percorrendo un tratto di rampa carrabile localizzata al civ.9 di via Perano.

L'area in cui ricadono i posti auto è direttamente collegata con i piani superiori dell'edificio mediante scala interna ed ascensore.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene risulta libero per la procedura.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1990	[REDACTED]	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Taddei	14/02/1990	25879	4902
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	14/03/1990		14800
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2005	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertoria N°	Raccolta N°
		Camilla De Martino	28/07/2005	18592	4665
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma1	06/03/2005		65609
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che con l'atto di Compravendita del 28/07/2005 il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] che "accetta ed acquista il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde, e precisamente:

- terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925, confinante con proprietà [REDACTED], via Fosso dell'Osa, salvo altri; distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669, particella 3747 (derivata dalla particella 44/a) di are 69 e centiare 25 (...).

Il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] che accetta ed acquista "il seguente immobile sito in Comune di Toma, località Castelverde e precisamente:

- terreno della superficie catastale complessiva di metri quadrati 4750, confinante con proprietà [REDACTED], via Fosso dell'Osa, via Perano, salvo altri; distinto nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669:

- particella 3752 (già particella 2610/a) di are 2 (due) e centiare 60 (sessanta), reddito dominicale euro 2,35m reddito agrario euro 1,01;

- particella 3755 (già particella 2610/d) di are 18 (diciotto) e centiare 40 (quaranta), reddito dominicale euro 16,65, reddito agrario euro 7,13;



particella 3762 [già particella 2611/b), di are 26 (ventisei) e centiare 50 (...), reddito dominicale euro 23,98, reddito agrario euro 10,26".

Successivamente la [REDACTED] edifica l'intero complesso a sua cura a mezzo di Permesso di costruire n.39 del 2008.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 30/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 14/08/2018

Reg. gen. 100194 - Reg. part. 70474

I beni di cui alla presente perizia sono caratterizzati da diversi sub, nel cui elenco delle ispezioni ipotecarie ovviamente, risultano esclusivamente iscrizioni e trascrizioni successive alla loro costituzione, come autonome unità immobiliari. Tuttavia debbono essere richiamati anche i gravami che erano afferenti alle particelle costituenti il terreno su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato di cui detti beni sono parte,

In particolare:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

Iscritto a Roma il 09/04/2009

Reg. gen. 46909 - Reg. part. 13230

Importo Totale € 8.200.000,00

Importo Capitale: € 4.100.000,00

A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione **ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA**

Trascritto a Roma il 06/05/2008

Reg. gen. 57108 - Reg. part. 31641



A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 22/11/2007

Reg. gen. 205608 - Reg. part. 91979

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 31/03/2006

Reg. gen. 38253 - Reg. part. 21627

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3747; TERRENO Foglio 669 Particella 3752; TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla disamina dell'atto di Compravendita del 28/07/2005 con cui il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] una parte del terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925 e [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] la restante parte del terreno su cui sorgerà il fabbricato in esame, si evince che detto terreno era inserito nel "compensorio n.15 soggetto a convenzione del Piano Particolareggiato Zona O, Nucleo 18, (...) che i signori [REDACTED] hanno richiesto al Comune di Roma con nota protocollo Dip. XIX numero 8505 del 4 Dicembre 2003 di realizzare sul suddetto terreno (...) l'intera cubatura prevista (...) che hanno ceduto al Comune di Roma tutte le aree, sia interne che esterne al compensorio, a destinazione pubblica (...) che intendono ora cedere la residua area a destinazione fondiaria su cui verrà realizzata la progettata costruzione".

Sulla scorta di tali indicazioni, presso l'archivio progetti di Roma è stata reperita copia di:



- Permesso di costruire n.39 del 16/01/2008, rilasciato a [REDACTED] per la realizzazione di un edificio commerciale.

Ad oggi non risulterebbe rilasciato il Certificato di Agibilità relativo all'intero stabile, per sollecitare il quale è comunque necessario un incarico da parte dell'intero condominio.

Analizzando le visure storiche catastali di alcuni immobili facenti parte del complesso è stato verificato che il progetto grafico dell'intero complesso è stato ripresentato al Municipio Competente per successivi interventi soggetti a titolo edilizio. Lo scrivente ha proceduto alle relative richieste di accesso agli atti e dopo i tempi di rito ha ricevuto copie di:

- Denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, prot. 13499 del 29/01/2013, presentata da [REDACTED] per progetto con superficie lorda 2132,16 mq, per cambio di destinazione d'uso degli interni 10 e 13 del piano I. Gli elaborati grafici ripresentano piante, prospetti e sezioni dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte.

- Denuncia di inizio attività per Piano Casa, prot.140241 del 07/11/2013 presentata da [REDACTED] per cambio di destinazione d'uso degli interni 8 e 14. Gli elaborati grafici ripresentano gli elaborati planimetrici dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte, ivi compresi i posti auto.

Tutti i posti auto presentano visure storiche catastali nelle quali è presente la seguente variazione:

- VARIAZIONE del 10/12/2013 protocollo n. RM1301695 in atti dal 10/12/2013 FRZ VDE DA AUTORIM COLL A POST AUTO; Nei documenti ottenuti con l'accesso agli atti al competente Municipio non è presente un titolo relativo al solo frazionamento citato, tuttavia la presenza dei posti auto delimitati come nello stato di fatto e nell'elaborato planimetrico in entrambe le DIA di cui sopra, immediatamente precedenti alla data della citata variazione, consentono di contemplare tale frazionamento come "assorbito" da dette DIA. Peraltro i posti auto sono ricavati per semplice divisione di superficie interamente assentita e destinata fin dall'origine ad autorimessa e pertanto come tale legittimata.

E' stato inoltre effettuato un accesso agli atti presso l'archivio progetti di Roma, a cui è stato richiesto il progetto originario dell'immobile, che è stato rilasciato dopo i tempi di rito.

In esso viene confermata la divisione in posti auto, come attuale.

L'unità immobiliare qui esaminata e rilevata in sede di sopralluogo - vedi Rilievo dello stato di fatto redatto dallo scrivente - risulta conforme per volumetria, sagoma e superficie a tutti gli elaborati grafici di cui sopra.



LOTTO 63



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 63** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 30, piano S1

DESCRIZIONE

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare.

Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa.

La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi.

Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile.

Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.535, interno 30 (piano S1).

Il posto auto ha una superficie pari a m 2,50 x 5,00 circa e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo se dovuta.

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

TITOLARITÀ

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

- 

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

- 



CONFINI

Il bene in esame, visionato in sede di sopralluogo e rilievo, confina con: il sub.534, il sub.536 e con il sub.538, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto	12,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	3,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	‰	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/2011 al 10/12/2013	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 51, Zc. 6 Categoria C6 Cl.9, Cons. 757 Rendita € 1.915,69 Piano S1
Dal 10/12/2013 al 05/04/2020	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 535, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq Rendita € 35,33 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4807	535	6	C6	10	12	12 mq	35,33 €	S1	

Corrispondenza catastale

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



STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia - posto auto -, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, è situato al piano interrato - piano S1 del fabbricato - che nella maggior parte della sua superficie è destinato ad autorimessa.

Tale ambiente comprende al suo interno un numero di posti auto pari a 32, ognuno con un sub dedicato ma privi di delimitazioni, e si presenta con delle murature in blocchi di cemento facciavista, semplicemente tinteggiati di colore bianco, mentre la pavimentazione è stata realizzata in cemento.

Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, e non presenta segni di umidità o muffe.

L'ambiente autorimessa in cui ricade il bene in esame risulta protetto da cancello carrabile e dotato di impianto elettrico non funzionante al momento del sopralluogo.

PARTI COMUNI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, oltre alle parti comuni di tipo strutturale (murature, solai ecc.), è caratterizzato da diverse aree comuni, composte prevalentemente dai corridoi di distribuzione ai diversi piani e le relative terrazze, i corpi scala e gli ascensori, le aree di manovra al piano garage (S1) e l'area lastricata al piano terra. L'autorimessa in esame è raggiungibile mediante la rampa carrabile comune con accesso al civico n.9 di via Perano.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, di recente costruzione e precedentemente generalizzato, risulta in buone condizioni di manutenzione.

E' caratterizzato da una struttura in cemento armato, con tamponature in laterizio e si sviluppa su quattro livelli (tre fuori terra ed uno interrato), collegati da tre corpi scala e due ascensori.

Le unità hanno diverse destinazioni d'uso, di tipo prevalentemente: residenziale, commerciale, ufficio, cantine.

Il bene in esame è un posto auto di 12 mq, privo di delimitazioni, situato al piano S1 ed accessibile percorrendo un tratto di rampa carrabile localizzata al civ.9 di via Perano.

L'area in cui ricadono i posti auto è direttamente collegata con i piani superiori dell'edificio mediante scala interna ed ascensore.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene risulta libero per la procedura.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1990	[REDACTED]	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Taddei	14/02/1990	25879	4902
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	14/03/1990		14800
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2005	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertoria N°	Raccolta N°
		Camilla De Martino	28/07/2005	18592	4665
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	06/03/2005		65609
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che con l'atto di Compravendita del 28/07/2005 il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] che "accetta ed acquista il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde, e precisamente:

- terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925, confinante con proprietà [REDACTED] [REDACTED] via Fosso dell'Osa, salvo altri; distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669, particella 3747 (derivata dalla particella 44/a) di are 69 e centiare 25 (...)."

Il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] che accetta ed acquista "il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde e precisamente:

- terreno della superficie catastale complessiva di metri quadrati 4750, confinante con proprietà [REDACTED] [REDACTED] via Fosso dell'Osa, via Perano, salvo altri; distinto nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669;

- particella 3752 (già particella 2610/a) di are 2 (due) e centiare 60 (sessanta), reddito dominicale euro 2,35m reddito agrario euro 1,01;

- particella 3755 (già particella 2610/d) di are 18 (diciotto) e centiare 40 (quaranta), reddito dominicale euro 16,65, reddito agrario euro 7,13;



particella 3762 [già particella 2611/b), di are 26 (ventisei) e centiare 50 (...), reddito dominicale euro 23,98, reddito agrario euro 10,26".

Successivamente la [REDACTED] edifica l'intero complesso a sua cura a mezzo di Permesso di costruire n.39 del 2008.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 30/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 14/08/2018

Reg. gen. 100194 - Reg. part. 70474

I beni di cui alla presente perizia sono caratterizzati da diversi sub, nel cui elenco delle ispezioni ipotecarie ovviamente, risultano esclusivamente iscrizioni e trascrizioni successive alla loro costituzione, come autonome unità immobiliari. Tuttavia debbono essere richiamati anche i gravami che erano afferenti alle particelle costituenti il terreno su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato di cui detti beni sono parte,

In particolare:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

Iscritto a Roma il 09/04/2009

Reg. gen. 46909 - Reg. part. 13230

Importo Totale € 8.200.000,00

Importo Capitale: € 4.100.000,00

A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione **ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA**

Trascritto a Roma il 06/05/2008

Reg. gen. 57108 - Reg. part. 31641



A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 22/11/2007

Reg. gen. 205608 - Reg. part. 91979

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 31/03/2006

Reg. gen. 38253 - Reg. part. 21627

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3747; TERRENO Foglio 669 Particella 3752; TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla disamina dell'atto di Compravendita del 28/07/2005 con cui il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] una parte del terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925 e [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] la restante parte del terreno su cui sorgerà il fabbricato in esame, si evince che detto terreno era inserito nel "comprensorio n.15 soggetto a convenzione del Piano Particolareggiato Zona O, Nucleo 18, (...) che i signori [REDACTED] hanno richiesto al Comune di Roma con nota protocollo Dip. XIX numero 8505 del 4 Dicembre 2003 di realizzare sul suddetto terreno (...) l'intera cubatura prevista (...) che hanno ceduto al Comune di Roma tutte le aree, sia interne che esterne al comprensorio, a destinazione pubblica (...) che intendono ora cedere la residua area a destinazione fondiaria su cui verrà realizzata la progettata costruzione".

Sulla scorta di tali indicazioni, presso l'archivio progetti di Roma è stata reperita copia di:

- Permesso di costruire n.39 del 16/01/2008, rilasciato a [REDACTED] per la realizzazione di un edificio commerciale.



Ad oggi non risulterebbe rilasciato il Certificato di Agibilità relativo all'intero stabile, per sollecitare il quale è comunque necessario un incarico da parte dell'intero condominio.

Analizzando le visure storiche catastali di alcuni immobili facenti parte del complesso è stato verificato che il progetto grafico dell'intero complesso è stato ripresentato al Municipio Competente per successivi interventi soggetti a titolo edilizio. Lo scrivente ha proceduto alle relative richieste di accesso agli atti e dopo i tempi di rito ha ricevuto copie di:

- Denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, prot. 13499 del 29/01/2013, presentata da [REDACTED] per progetto con superficie lorda 2132,16 mq, per cambio di destinazione d'uso degli interni 10 e 13 del piano I. Gli elaborati grafici ripresentano piante, prospetti e sezioni dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte.

- Denuncia di inizio attività per Piano Casa, prot.140241 del 07/11/2013 presentata da [REDACTED] per cambio di destinazione d'uso degli interni 8 e 14. Gli elaborati grafici ripresentano gli elaborati planimetrici dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte, ivi compresi i posti auto.

Tutti i posti auto presentano visure storiche catastali nelle quali è presente la seguente variazione:

- VARIAZIONE del 10/12/2013 protocollo n. RM1301695 in atti dal 10/12/2013 FRZ VDE DA AUTORIM COLL A POST AUTO; Nei documenti ottenuti con l'accesso agli atti al competente Municipio non è presente un titolo relativo al solo frazionamento citato, tuttavia la presenza dei posti auto delimitati come nello stato di fatto e nell'elaborato planimetrico in entrambe le DIA di cui sopra, immediatamente precedenti alla data della citata variazione, consentono di contemplare tale frazionamento come "assorbito" da dette DIA. Peraltro i posti auto sono ricavati per semplice divisione di superficie interamente assentita e destinata fin dall'origine ad autorimessa e pertanto come tale legittimata.

E' stato inoltre effettuato un accesso agli atti presso l'archivio progetti di Roma, a cui è stato richiesto il progetto originario dell'immobile, che è stato rilasciato dopo i tempi di rito.

In esso viene confermata la divisione in posti auto, come attuale.

L'unità immobiliare qui esaminata e rilevata in sede di sopralluogo - vedi Rilievo dello stato di fatto redatto dallo scrivente - risulta conforme per volumetria, sagoma e superficie a tutti gli elaborati grafici di cui sopra.



LOTTO 64



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 64** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 31, piano S1

DESCRIZIONE

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare.

Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa.

La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi.

Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile.

Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.536, interno 31 (piano S1).

Il posto auto ha una superficie pari a m 2,50 x 5,00 circa e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo se dovuta.

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

TITOLARITÀ

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

- 

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

- 



CONFINI

Il bene in esame, visionato in sede di sopralluogo e rilievo, confina con: il sub.535, il sub.537 e con il sub.538, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto	12,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	3,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	‰	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/2011 al 10/12/2013		Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 51, Zc. 6 Categoria C6 Cl.9, Cons. 757 Rendita € 1.915,69 Piano S1
Dal 10/12/2013 al 05/04/2020		Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 536, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq Rendita € 35,33 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4807	536	6	C6	10	12	12 mq	35,33 €	S1	

Corrispondenza catastale

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



STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia - posto auto -, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, è situato al piano interrato - piano S1 del fabbricato - che nella maggior parte della sua superficie è destinato ad autorimessa.

Tale ambiente comprende al suo interno un numero di posti auto pari a 32, ognuno con un sub dedicato ma privi di delimitazioni, e si presenta con delle murature in blocchi di cemento facciavista, semplicemente tinteggiati di colore bianco, mentre la pavimentazione è stata realizzata in cemento.

Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, e non presenta segni di umidità o muffe.

L'ambiente autorimessa in cui ricade il bene in esame risulta protetto da cancello carrabile e dotato di impianto elettrico non funzionante al momento del sopralluogo.

PARTI COMUNI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, oltre alle parti comuni di tipo strutturale (murature, solai ecc.), è caratterizzato da diverse aree comuni, composte prevalentemente dai corridoi di distribuzione ai diversi piani e le relative terrazze, i corpi scala e gli ascensori, le aree di manovra al piano garage (S1) e l'area lastricata al piano terra. L'autorimessa in esame è raggiungibile mediante la rampa carrabile comune con accesso al civico n.9 di via Perano.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, di recente costruzione e precedentemente generalizzato, risulta in buone condizioni di manutenzione.

E' caratterizzato da una struttura in cemento armato, con tamponature in laterizio e si sviluppa su quattro livelli (tre fuori terra ed uno interrato), collegati da tre corpi scala e due ascensori.

Le unità hanno diverse destinazioni d'uso, di tipo prevalentemente: residenziale, commerciale, ufficio, cantine.

Il bene in esame è un posto auto di 12 mq, privo di delimitazioni, situato al piano S1 ed accessibile percorrendo un tratto di rampa carrabile localizzata al civ.9 di via Perano.

L'area in cui ricadono i posti auto è direttamente collegata con i piani superiori dell'edificio mediante scala interna ed ascensore.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene risulta libero per la procedura.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1990	[REDACTED]	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Taddei	14/02/1990	25879	4902
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	14/03/1990		14800
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2005	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertoria N°	Raccolta N°
		Camilla De Martino	28/07/2005	18592	4665
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	06/03/2005		65609
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che con l'atto di Compravendita del 28/07/2005 il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] che "accetta ed acquista il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde, e precisamente:

- terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925, confinante con proprietà [REDACTED] [REDACTED] via Fosso dell'Osa, salvo altri; distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669, particella 3747 (derivata dalla particella 44/a) di are 69 e centiare 25 (...)"

Il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] che accetta ed acquista "il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde e precisamente:

- terreno della superficie catastale complessiva di metri quadrati 4750, confinante con proprietà [REDACTED] [REDACTED] via Fosso dell'Osa, via Perano, salvo altri; distinto nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669:

- particella 3752 (già particella 2610/a) di are 2 (due) e centiare 60 (sessanta), reddito dominicale euro 2,35m reddito agrario euro 1,01;

- particella 3755 (già particella 2610/d) di are 18 (diciotto) e centiare 40 (quaranta), reddito dominicale euro 16,65, reddito agrario euro 7,13;



particella 3762 (già particella 2611/b), di are 26 (ventisei) e centiare 50 (...), reddito dominicale euro 23,98, reddito agrario euro 10,26".

Successivamente la [REDACTED] edifica l'intero complesso a sua cura a mezzo di Permesso di costruire n.39 del 2008.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 30/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 14/08/2018

Reg. gen. 100194 - Reg. part. 70474

I beni di cui alla presente perizia sono caratterizzati da diversi sub, nel cui elenco delle ispezioni ipotecarie ovviamente, risultano esclusivamente iscrizioni e trascrizioni successive alla loro costituzione, come autonome unità immobiliari. Tuttavia debbono essere richiamati anche i gravami che erano afferenti alle particelle costituenti il terreno su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato di cui detti beni sono parte.

In particolare:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

Iscritto a Roma il 09/04/2009

Reg. gen. 46909 - Reg. part. 13230

Importo Totale € 8.200.000,00

Importo Capitale: € 4.100.000,00

A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione **ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA**

Trascritto a Roma il 06/05/2008

Reg. gen. 57108 - Reg. part. 31641



A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 22/11/2007

Reg. gen. 205608 - Reg. part. 91979

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 31/03/2006

Reg. gen. 38253 - Reg. part. 21627

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3747; TERRENO Foglio 669 Particella 3752; TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla disamina dell'atto di Compravendita del 28/07/2005 con cui il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] una parte del terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925 e [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] la restante parte del terreno su cui sorgerà il fabbricato in esame, si evince che detto terreno era inserito nel "compensorio n.15 soggetto a convenzione del Piano Particolareggiato Zona O, Nucleo 18, (...) che i signori [REDACTED] hanno richiesto al Comune di Roma con nota protocollo Dip. XIX numero 8505 del 4 Dicembre 2003 di realizzare sul suddetto terreno (...) l'intera cubatura prevista (...) che hanno ceduto al Comune di Roma tutte le aree, sia interne che esterne al compensorio, a destinazione pubblica (...) che intendono ora cedere la residua area a destinazione fondiaria su cui verrà realizzata la progettata costruzione".

Sulla scorta di tali indicazioni, presso l'archivio progetti di Roma è stata reperita copia di:



- Permesso di costruire n.39 del 16/01/2008, rilasciato a [REDACTED] per la realizzazione di un edificio commerciale.

Ad oggi non risulterebbe rilasciato il Certificato di Agibilità relativo all'intero stabile, per sollecitare il quale è comunque necessario un incarico da parte dell'intero condominio.

Analizzando le visure storiche catastali di alcuni immobili facenti parte del complesso è stato verificato che il progetto grafico dell'intero complesso è stato ripresentato al Municipio Competente per successivi interventi soggetti a titolo edilizio. Lo scrivente ha proceduto alle relative richieste di accesso agli atti e dopo i tempi di rito ha ricevuto copie di:

- Denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, prot. 13499 del 29/01/2013, presentata da [REDACTED] per progetto con superficie lorda 2132,16 mq, per cambio di destinazione d'uso degli interni 10 e 13 del piano I. Gli elaborati grafici ripresentano piante, prospetti e sezioni dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte.

- Denuncia di inizio attività per Piano Casa, prot.140241 del 07/11/2013 presentata da [REDACTED] per cambio di destinazione d'uso degli interni 8 e 14. Gli elaborati grafici ripresentano gli elaborati planimetrici dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte, ivi compresi i posti auto.

Tutti i posti auto presentano visure storiche catastali nelle quali è presente la seguente variazione:

- VARIAZIONE del 10/12/2013 protocollo n. RM1301695 in atti dal 10/12/2013 FRZ VDE DA AUTORIM COLL A POST AUTO; Nei documenti ottenuti con l'accesso agli atti al competente Municipio non è presente un titolo relativo al solo frazionamento citato, tuttavia la presenza dei posti auto delimitati come nello stato di fatto e nell'elaborato planimetrico in entrambe le DIA di cui sopra, immediatamente precedenti alla data della citata variazione, consentono di contemplare tale frazionamento come "assorbito" da dette DIA. Peraltro i posti auto sono ricavati per semplice divisione di superficie interamente assentita e destinata fin dall'origine ad autorimessa e pertanto come tale legittimata.

E' stato inoltre effettuato un accesso agli atti presso l'archivio progetti di Roma, a cui è stato richiesto il progetto originario dell'immobile, che è stato rilasciato dopo i tempi di rito.

In esso viene confermata la divisione in posti auto, come attuale.

L'unità immobiliare qui esaminata e rilevata in sede di sopralluogo - vedi Rilievo dello stato di fatto redatto dallo scrivente - risulta conforme per volumetria, sagoma e superficie a tutti gli elaborati grafici di cui sopra.



LOTTO 65



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 65** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 32, piano S1

DESCRIZIONE

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare.

Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa.

La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi.

Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile.

Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.537, interno 32 (piano S1).

Il posto auto ha una superficie pari a m 2,50 x 5,00 circa e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo se dovuta.

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

TITOLARITÀ

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

- 

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

- 



CONFINI

Il bene in esame, visionato in sede di sopralluogo e rilievo, confina con: il sub.536, il sub.538 e con intercapedine, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto	12,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	3,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	‰	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/2011 al 10/12/2013	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 51, Zc. 6 Categoria C6 Cl.9, Cons. 757 Rendita € 1.915,69 Piano S1
Dal 10/12/2013 al 05/04/2020	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 537, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq Rendita € 35,33 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4807	537	6	C6	10	12	12 mq	35,33 €	S1	

Corrispondenza catastale

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



STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia - posto auto -, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, è situato al piano interrato - piano S1 del fabbricato - che nella maggior parte della sua superficie è destinato ad autorimessa.

Tale ambiente comprende al suo interno un numero di posti auto pari a 32, ognuno con un sub dedicato ma privi di delimitazioni, e si presenta con delle murature in blocchi di cemento facciavista, semplicemente tinteggiati di colore bianco, mentre la pavimentazione è stata realizzata in cemento.

Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, e non presenta segni di umidità o muffe.

L'ambiente autorimessa in cui ricade il bene in esame risulta protetto da cancello carrabile e dotato di impianto elettrico non funzionante al momento del sopralluogo.

PARTI COMUNI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, oltre alle parti comuni di tipo strutturale (murature, solai ecc.), è caratterizzato da diverse aree comuni, composte prevalentemente dai corridoi di distribuzione ai diversi piani e le relative terrazze, i corpi scala e gli ascensori, le aree di manovra al piano garage (S1) e l'area lastricata al piano terra. L'autorimessa in esame è raggiungibile mediante la rampa carrabile comune con accesso al civico n.9 di via Perano.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, di recente costruzione e precedentemente generalizzato, risulta in buone condizioni di manutenzione.

E' caratterizzato da una struttura in cemento armato, con tamponature in laterizio e si sviluppa su quattro livelli (tre fuori terra ed uno interrato), collegati da tre corpi scala e due ascensori.

Le unità hanno diverse destinazioni d'uso, di tipo prevalentemente: residenziale, commerciale, ufficio, cantine.

Il bene in esame è un posto auto di 12 mq, privo di delimitazioni, situato al piano S1 ed accessibile percorrendo un tratto di rampa carrabile localizzata al civ.9 di via Perano.

L'area in cui ricadono i posti auto è direttamente collegata con i piani superiori dell'edificio mediante scala interna ed ascensore.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene risulta libero per la procedura.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1990	[REDACTED]	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Taddei	14/02/1990	25879	4902
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	14/03/1990		14800
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2005	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertoria N°	Raccolta N°
		Camilla De Martino	28/07/2005	18592	4665
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma I	06/03/2005		65609
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che con l'atto di Compravendita del 28/07/2005 il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED], che "accetta ed acquista il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Castelverde, e precisamente:

- terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925, confinante con proprietà [REDACTED] [REDACTED] via Fosso dell'Osa, salvo altri; distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669, particella 3747 (derivata dalla particella 44/a) di are 69 e centiare 25 (...).

Il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] che accetta ed acquista "il seguente immobile sito in Comune di Toma, località Castelverde e precisamente:

- terreno della superficie catastale complessiva di metri quadrati 4750, confinante con proprietà [REDACTED] [REDACTED] via Fosso dell'Osa, via Perano, salvo altri; distinto nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 669:

- particella 3752 (già particella 2610/a) di are 2 (due) e centiare 60 (sessanta), reddito dominicale euro 2,35m reddito agrario euro 1,01;

- particella 3755 (già particella 2610/d) di are 18 (diciotto) e centiare 40 (quaranta), reddito dominicale euro 16,65, reddito agrario euro 7,13;



particella 3762 (già particella 2611/b), di are 26 (ventisei) e centiare 50 (...), reddito dominicale euro 23,98, reddito agrario euro 10,26".

Successivamente la [REDACTED] edifica l'intero complesso a sua cura a mezzo di Permesso di costruire n.39 del 2008.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 30/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 14/08/2018

Reg. gen. 100194 - Reg. part. 70474

I beni di cui alla presente perizia sono caratterizzati da diversi sub, nel cui elenco delle ispezioni ipotecarie ovviamente, risultano esclusivamente iscrizioni e trascrizioni successive alla loro costituzione, come autonome unità immobiliari. Tuttavia debbono essere richiamati anche i gravami che erano afferenti alle particelle costituenti il terreno su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato di cui detti beni sono parte.

In particolare:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

Iscritto a Roma il 09/04/2009

Reg. gen. 46909 - Reg. part. 13230

Importo Totale € 8.200.000,00

Importo Capitale: € 4.100.000,00

A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione **ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA**

Trascritto a Roma il 06/05/2008

Reg. gen. 57108 - Reg. part. 31641



A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 22/11/2007

Reg. gen. 205608 - Reg. part. 91979

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 31/03/2006

Reg. gen. 38253 - Reg. part. 21627

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3747; TERRENO Foglio 669 Particella 3752; TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla disamina dell'atto di Compravendita del 28/07/2005 con cui il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] una parte del terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925 e [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] la restante parte del terreno su cui sorgerà il fabbricato in esame, si evince che detto terreno era inserito nel "compensorio n.15 soggetto a convenzione del Piano Particolareggiato Zona O, Nucleo 18, (...) che i signori [REDACTED] hanno richiesto al Comune di Roma con nota protocollo Dip. XIX numero 8505 del 4 Dicembre 2003 di realizzare sul suddetto terreno (...) l'intera cubatura prevista (...) che hanno ceduto al Comune di Roma tutte le aree, sia interne che esterne al compensorio, a destinazione pubblica (...) che intendono ora cedere la residua area a destinazione fondiaria su cui verrà realizzata la progettata costruzione".

Sulla scorta di tali indicazioni, presso l'archivio progetti di Roma è stata reperita copia di:



- Permesso di costruire n.39 del 16/01/2008, rilasciato a [REDACTED] per la realizzazione di un edificio commerciale.

Ad oggi non risulterebbe rilasciato il Certificato di Agibilità relativo all'intero stabile, per sollecitare il quale è comunque necessario un incarico da parte dell'intero condominio.

Analizzando le visure storiche catastali di alcuni immobili facenti parte del complesso è stato verificato che il progetto grafico dell'intero complesso è stato ripresentato al Municipio Competente per successivi interventi soggetti a titolo edilizio. Lo scrivente ha proceduto alle relative richieste di accesso agli atti e dopo i tempi di rito ha ricevuto copie di:

- Denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, prot. 13499 del 29/01/2013, presentata da [REDACTED] per progetto con superficie lorda 2132,16 mq, per cambio di destinazione d'uso degli interni 10 e 13 del piano I. Gli elaborati grafici ripresentano piante, prospetti e sezioni dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte.

- Denuncia di inizio attività per Piano Casa, prot.140241 del 07/11/2013 presentata da [REDACTED] per cambio di destinazione d'uso degli interni 8 e 14. Gli elaborati grafici ripresentano gli elaborati planimetrici dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte, ivi compresi i posti auto.

Tutti i posti auto presentano visure storiche catastali nelle quali è presente la seguente variazione:

- VARIAZIONE del 10/12/2013 protocollo n. RM1301695 in atti dal 10/12/2013 FRZ VDE DA AUTORIM COLL A POST AUTO; Nei documenti ottenuti con l'accesso agli atti al competente Municipio non è presente un titolo relativo al solo frazionamento citato, tuttavia la presenza dei posti auto delimitati come nello stato di fatto e nell'elaborato planimetrico in entrambe le DIA di cui sopra, immediatamente precedenti alla data della citata variazione, consentono di contemplare tale frazionamento come "assorbito" da dette DIA. Peraltro i posti auto sono ricavati per semplice divisione di superficie interamente assentita e destinata fin dall'origine ad autorimessa e pertanto come tale legittimata.

E' stato inoltre effettuato un accesso agli atti presso l'archivio progetti di Roma, a cui è stato richiesto il progetto originario dell'immobile, che è stato rilasciato dopo i tempi di rito.

In esso viene confermata la divisione in posti auto, come attuale.

L'unità immobiliare qui esaminata e rilevata in sede di sopralluogo - vedi Rilievo dello stato di fatto redatto dallo scrivente - risulta conforme per volumetria, sagoma e superficie a tutti gli elaborati grafici di cui sopra.



LOTTO 66



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 66** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC, piano S1

DESCRIZIONE

Area di manovra al piano S1 - bene non in vendita.

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare.

Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità con destinazioni d'uso di tipo prevalentemente commerciale, residenziale e ad uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (per box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa.

La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi.

Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile.

Il lotto in esame riguarda l'area di manovra localizzata al piano S1 e identificata catastalmente al F.669, P.4807, s.538.

Tale lotto, essendo di comune proprietà ai diversi fruitori del fabbricato in cui ricadono i beni in vendita nella presente procedura, non viene posto in vendita.

TITOLARITÀ

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

- 

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Gens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	669	4807	538		G					S1		



Corrispondenza catastale

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

PARTI COMUNI

Il lotto in esame è di fatto un bene comune di pertinenza dell'edificio in cui ricadono i beni della presente procedura. Pertanto il lotto non viene posto in vendita.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 30/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 14/08/2018

Reg. gen. 100194 - Reg. part. 70474

I beni di cui alla presente perizia sono caratterizzati da diversi sub, nel cui elenco delle ispezioni ipotecarie ovviamente, risultano esclusivamente iscrizioni e trascrizioni successive alla loro costituzione, come autonome unità immobiliari. Tuttavia debbono essere richiamati anche i gravami che erano afferenti alle particelle costituenti il terreno su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato di cui detti beni sono parte.

In particolare:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

Iscritto a Roma il 09/04/2009

Reg. gen. 46909 - Reg. part. 13230

Importo Totale € 8.200.000,00

Importo Capitale: € 4.100.000,00

A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.



Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

Trascritto a Roma il 06/05/2008

Reg. gen. 57108 - Reg. part. 31641

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 22/11/2007

Reg. gen. 205608 - Reg. part. 91979

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 31/03/2006

Reg. gen. 38253 - Reg. part. 21627

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3747; TERRENO Foglio 669 Particella 3752; TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.



LOTTO 67



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 67** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli 20, interno 19, piano T

DESCRIZIONE

Il fabbricato in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V, nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare.

Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione di tipo prevalentemente commerciale, residenziale ed uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (destinato a box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa.

La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi.

Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, è collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile.

Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione commerciale, è situato in via Perano, precisamente all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.19, interno n.19 (catastalmente "Via Perano SNC", ma con accesso al civ. 20 di Largo Scapoli, piano terra) ed è accessibile dal retro del fabbricato, percorrendo un breve tratto dell'area lastricata di pertinenza dell'intero immobile e si compone di:

- negozio/area di vendita;
- camerino;
- bagno;

per una superficie interna netta di mq 21,2.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 20/07/2020 - vedi allegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo se dovuta.

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

TITOLARITÀ

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

- 



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

- 

CONFINI

Il bene in esame, visionato in sede di sopralluogo in data 20/07/2020, confina, salvo se con altri, con: il sub.20, il sub.18, il sub.5 e una porzione di area esterna di pertinenza del fabbricato - sub 54 -.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	21,20 mq	24,30 mq	1,00	24,30 mq	3,20 m	T
Totale superficie convenzionale:				24,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				24,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/2011 al 11/09/2013		Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 19, Zc. 6 Categoria C1 Cl.10, Cons. 21 Rendita € 686,53 Piano T
Dal 11/09/2013 al 05/04/2020		Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 19, Zc. 6 Categoria C1 Cl.10, Cons. 21 Superficie catastale 24 mq Rendita € 686,53 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	669	4807	19	6	C1	10	21	24 mq	686,53 €	T		



Corrispondenza catastale

Il bene, così come rilevato, risulta conforme alla planimetria catastale attuale. Tuttavia sono presenti lievi differenze, riconducibili a meri errori di rappresentazione grafica che, a parere dello scrivente, non rientrano in quelle difformità di entità tale da dover procedere ad un nuovo accatastamento.

PATTI

Il bene in oggetto è da intendersi libero per la procedura.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia, come verificato nel sopralluogo avvenuto in data 20/07/2020, risulta in buone condizioni manutentive.

Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, nonché a livello di finiture ed infissi.

Gli ambienti risultano pertanto ben mantenuti e gli impianti sottotraccia e funzionanti.

PARTI COMUNI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, oltre alle parti comuni di tipo strutturale (murature, solai ecc.), è caratterizzato da diverse aree comuni, composte prevalentemente dai corridoi di distribuzione e le relative terrazze, i corpi scala e gli ascensori, le aree di manovra al piano garage (S1) e l'area lastricata al piano terra.

Il bene in esame, situato al piano terra del suddetto complesso, affaccia su una porzione dell'area lastricata di pertinenza del fabbricato, che percorre tutto il perimetro del complesso al piano terra.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, di recente costruzione e precedentemente generalizzato, risulta in buone condizioni di manutenzione. E' caratterizzato da una struttura in cemento armato, con tamponature in laterizio e si sviluppa su quattro livelli (tre fuori terra ed uno interrato), collegati da tre corpi scala e due ascensori. Le unità hanno diverse destinazioni d'uso, prevalentemente: residenziale, commerciale, ufficio, cantine.

Il locale commerciale in esame, accessibile al piano terra dal civico n.20, dispone di un'unica entrata/vetrina con affaccio su un'ampia porzione di area lastricata antistante. Internamente risulta pavimentato con piastrelle di ceramica in tutti gli ambienti e le pareti, come i soffitti, risultano rifiniti ad intonaco tinteggiato.

E' dotato di impianto idrico ed impianto elettrico sottotraccia.



STATO DI OCCUPAZIONE

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

Il bene in oggetto è da intendersi libero per la procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1990		Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Taddei	14/02/1990	25879	4902
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma1	14/03/1990		14800
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2005		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Camilla De Martino	28/07/2005	18592	7665
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma1	06/03/2005		65609
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/09/2013		Atto di scissione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio Matella	11/09/2013	39796	15390
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/09/2013	91895	68476
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per ulteriori specifiche riguardo la provenienza ventennale, vedi quanto specificato al "bene 1".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 30/11/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 14/08/2018

Reg. gen. 100194 - Reg. part. 70474

I beni di cui alla presente perizia sono caratterizzati da diversi sub, nel cui elenco delle ispezioni ipotecarie ovviamente, risultano esclusivamente iscrizioni e trascrizioni successive alla loro costituzione, come autonome unità immobiliari. Tuttavia debbono essere richiamati anche i gravami che erano afferenti alle particelle costituenti il terreno su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato di cui detti beni sono parte.

In particolare:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

Iscritto a Roma il 09/04/2009

Reg. gen. 46909 - Reg. part. 13230

Importo Totale € 8.200.000,00

Importo Capitale: € 4.100.000,00

A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

Trascritto a Roma il 06/05/2008

Reg. gen. 57108 - Reg. part. 31641

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]



Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 22/11/2007

Reg. gen. 205608 - Reg. part. 91979

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 31/03/2006

Reg. gen. 38253 - Reg. part.21627

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3747; TERRENO Foglio 669 Particella 3752; TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla disamina dell'atto di Compravendita del 28/07/2005 con cui il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] una parte del terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925 e [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] la restante parte del terreno su cui sorgerà il fabbricato in esame, si evince che detto terreno era inserito nel "comprensorio n.15 soggetto a convenzione del Piano Particolareggiato Zona O, Nucleo 18, (...) che i signori [REDACTED] hanno richiesto al Comune di Roma con nota protocollo Dip. XIX numero 8505 del 4 Dicembre 2003 di realizzare sul suddetto terreno (...) l'intera cubatura prevista (...) che hanno ceduto al Comune di Roma tutte le aree, sia interne che esterne al comprensorio, a destinazione pubblica (...) che intendono ora cedere la residua area a destinazione fondiaria su cui verrà realizzata la progettata costruzione".

Sulla scorta di tali indicazioni, presso l'archivio progetti di Roma è stata reperita copia di:

- Permesso di costruire n.39 del 16/01/2008, rilasciato a [REDACTED] per la realizzazione di un edificio commerciale.

Ad oggi non risulterebbe rilasciato il Certificato di Agibilità relativo all'intero stabile, per sollecitare il quale è comunque necessario un incarico da parte dell'intero condominio.



Analizzando le visure storiche catastali di alcuni immobili facenti parte del complesso è stato verificato che il progetto grafico dell'intero complesso è stato ripresentato al Municipio Competente per successivi interventi soggetti a titolo edilizio. Lo scrivente ha proceduto alle relative richieste di accesso agli atti e dopo i tempi di rito ha ricevuto copie di:

- Denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, prot. 13499 del 29/01/2013, presentata da [REDACTED] per progetto con superficie lorda 2132,16 mq, per cambio di destinazione d'uso degli interni 10 e 13 del piano I. Gli elaborati grafici ripresentano piante, prospetti e sezioni dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte.

- Denuncia di inizio attività per Piano Casa, prot.140241 del 07/11/2013 presentata da [REDACTED] per cambio di destinazione d'uso degli interni 8 e 14. Gli elaborati grafici ripresentano gli elaborati planimetrici dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte, ivi compresi i posti auto.

Il progetto è stato comunque richiesto all'archivio progetti di Roma che, dopo i tempi di rito, ha rilasciato copia dello stesso. Ove dalla disamina dello stesso risultassero delle criticità saranno fatte oggetto di successiva integrazione.

L'unità immobiliare qui esaminata e rilevata in sede di sopralluogo - vedi Rilievo dello stato di fatto redatto dallo scrivente - risulta conforme per volumetria e superficie all'ultimo elaborato grafico allegato al titolo edilizio presentato alla P.A. di cui sopra, mentre è difforme rispetto al progetto originario.

Poiché la DIA fu presentata con finalità diverse (Piano Casa), le variazioni dal progetto originario non rientranti in tali finalità non possono essere automaticamente legittimanti di un diverso stato di fatto. E' pertanto dall'analisi del progetto originario che è necessario partire per la determinazione dello stato legittimo.

In particolare, analizzando l'elaborato grafico, il negozio in esame rientra nella superficie, volumetria e sagoma dedicata alle attività commerciali, ma è stato ricavato dal frazionamento di una unità immobiliare in tre unità derivate.

Ulteriore differenza risulta la diversa distribuzione interna per ricavare camerino e bagno. A fronte di quanto sopra, ai fini della regolarità del bene, l'avente titolo dovrà presentare un nuovo titolo edilizio - CILA a sanatoria - con costi presumibili, tra diritti di segreteria, sanzioni ed oneri professionali, pari a circa € 2.000,00. Di tale importo si tiene conto nella stima del bene.



LOTTO 68



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 68** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17 e n.30, interno 3, piano 1

DESCRIZIONE

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare.

Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa.

La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi.

Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile.

Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione ufficio - al momento utilizzato ad appartamento -, è situato precisamente in via Perano, all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.24, interno n.3 (piano primo).

L'immobile - monocale - in esame si compone di:

- camera/ufficio;
- bagno;
- ingresso;
- terrazzo,

ed ha una superficie interna netta di mq 31,5 ed un ampio terrazzo esterno con una superficie netta di mq 20,3.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 28/07/2020 - vedi allegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo se dovuta.

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

TITOLARITÀ

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



- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

CONFINI

Il bene in esame, visionato in sede di sopralluogo e rilievo, confina con: il sub.23, con il sub.25, con l'area di pertinenza condominiale - sub.59 -, con distacco verso Largo Scapoli, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	31,50 mq	45,90 mq	1,00	45,90 mq	2,70 m	1
Terrazza	20,30 mq	20,30 mq	0,25	5,08 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				50,98 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				50,98 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/2011 al 11/09/2013	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 24, Zc. 6 Categoria A10 Cl.1, Cons. 2 Rendita € 1.466,74 Piano 1
Dal 11/09/2013 al 05/04/2020	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 24, Zc. 6 Categoria A10 Cl.1, Cons. 2 Superficie catastale 40 mq Rendita € 1.466,74 Piano 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
	669	4807	24	6	A10	1	2	40 mq	1466,74 €	1	



Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo e del rilievo metrico e fotografico effettuato dallo scrivente, sono state identificate alcune difformità all'interno dell'unità immobiliare in esame. Le stesse riguardano:

- la realizzazione di una spalletta muraria di contenimento dell'attuale angolo cottura all'interno e all'esterno per contenimento spazio tecnico per caldaia.

Sono inoltre presenti alcuni traccanti murari non rappresentati nella planimetria catastale.

Tali difformità non comportano alcuna variazione di volume o superficie lorda del bene in esame.

Si tratta di lievi difformità all'interno di vani di servizio di un immobile a destinazione d'uso ufficio che, peraltro, non hanno causato variazioni dei rapporti aeroilluminanti.

Il bene è attualmente utilizzato ad uso abitativo. Il ripristino ad uso ufficio può avvenire con una spesa ridottissima, in quanto per la maggior parte si tratta della rimozione di elementi d'arredo.

Pertanto lo scrivente CTU non ha ritenuto dover procedere ad un nuovo accatastamento, stante che lo stesso dovrà essere effettuato dall'avente diritto in seguito al percorso urbanistico a sanatoria autorizzativo delle opere interne, così come modificate e sopra descritte.

Per ulteriori specifiche vedi il paragrafo relativo alla "Regolarità edilizia".

PATTI

Il bene è oggetto di un contratto di locazione non opponibile alla procedura.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, risulta in buone condizioni manutentive.

Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, nonché a livello di finiture e di infissi, che risultano di tipologia con doppio vetro e telaio in legno.

L'immobile è attualmente utilizzato come appartamento ed è dotato di impianto elettrico sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è predisposto ma al momento è privo di allaccio alla caldaia. L'acqua calda sanitaria viene invece garantita da un boiler elettrico posizionato all'esterno dell'immobile.

PARTI COMUNI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, oltre alle parti comuni di tipo strutturale (murature, solai ecc.), è caratterizzato da diverse aree comuni, composte prevalentemente dai corridoi di distribuzione ai diversi piani e le relative terrazze, i corpi scala e gli ascensori, le aree di manovra al piano garage (S1) e l'area lastricata al piano terra.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, di recente costruzione e precedentemente generalizzato, risulta in buone condizioni di manutenzione.

E' caratterizzato da una struttura in cemento armato, con tamponature in laterizio e si sviluppa su quattro livelli (tre fuori terra ed uno interrato), collegati da tre corpi scala e due ascensori.

Le unità hanno diverse destinazioni d'uso, di tipo prevalentemente: residenziale, commerciale, ufficio, cantine.

Il bene in esame, accessibile al piano primo, ha destinazione d'uso ufficio.

E' accessibile mediante un portoncino blindato e internamente risulta pavimentato con piastrelle di ceramica in tutti gli ambienti mentre le pareti, come i soffitti, risultano rifiniti ad intonaco tinteggiato, a meno del bagno che presenta una porzione di parete rivestita con piastrelle ceramiche.

E' dotato di impianto idrico ed impianto elettrico sottotraccia e di boiler elettrico per l'approvvigionamento dell'acqua calda sanitaria. L'immobile è dotato di un ampio terrazzo, esposto sul versante ovest, che affaccia verso Largo Scapoli, anch'esso pavimentato con piastrelle ceramiche.

Gli infissi sono in legno doppio vetro e sono schermati da avvolgibili in pvc.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1990		Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Taddei	14/02/1990	25879	4902
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	14/03/1990		14800
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2005		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Camilla De Martino	28/07/2005	18592	7665
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	06/03/2005		65609
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/09/2013		Atto di scissione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio Matella	11/09/2013	39796	15390
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	26/09/2013	91895	68476
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per ulteriori specifiche riguardo la provenienza ventennale, vedi quanto specificato al "bene 1".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 15/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 14/08/2018

Reg. gen. 100194 - Reg. part. 70474

I beni di cui alla presente perizia sono caratterizzati da diversi sub, nel cui elenco delle ispezioni ipotecarie ovviamente, risultano esclusivamente iscrizioni e trascrizioni successive alla loro costituzione, come autonome unità immobiliari. Tuttavia debbono essere richiamati anche i gravami che erano afferenti alle particelle costituenti il terreno su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato di cui detti beni sono parte.

In particolare:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a Roma il 09/04/2009

Reg. gen. 46909 - Reg. part. 13230



Importo Totale € 8.200.000,00

Importo Capitale: € 4.100.000,00

A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

Trascritto a Roma il 06/05/2008

Reg. gen. 57108 - Reg. part. 31641

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 22/11/2007

Reg. gen. 205608 - Reg. part. 91979

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 31/03/2006

Reg. gen. 38253 - Reg. part. 21627

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3747; TERRENO Foglio 669 Particella 3752; TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.



REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla disamina dell'atto di Compravendita del 28/07/2005 con cui il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] una parte del terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925 e [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] la restante parte del terreno su cui sorgerà il fabbricato in esame, si evince che detto terreno era inserito nel "comprensorio n.15 soggetto a convenzione del Piano Particolareggiato Zona O, Nucleo 18, (...) che i signori [REDACTED] hanno richiesto al Comune di Roma con nota protocollo Dip. XIX numero 8505 del 4 Dicembre 2003 di realizzare sul suddetto terreno (...) l'intera cubatura prevista (...) che hanno ceduto al Comune di Roma tutte le aree, sia interne che esterne al comprensorio, a destinazione pubblica (...) che intendono ora cedere la residua area a destinazione fondiaria su cui verrà realizzata la progettata costruzione".

Sulla scorta di tali indicazioni, presso l'archivio progetti di Roma è stata reperita copia di:

- Permesso di costruire n.39 del 16/01/2008, rilasciato a [REDACTED] per la realizzazione di un edificio commerciale.

Ad oggi non risulterebbe rilasciato il Certificato di Agibilità relativo all'intero stabile, per sollecitare il quale è comunque necessario un incarico da parte dell'intero condominio.

Analizzando le visure storiche catastali di alcuni immobili facenti parte del complesso è stato verificato che il progetto grafico dell'intero complesso è stato ripresentato al Municipio Competente per successivi interventi soggetti a titolo edilizio. Lo scrivente ha proceduto alle relative richieste di accesso agli atti e dopo i tempi di rito ha ricevuto copie di:

- Denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, prot. 13499 del 29/01/2013, presentata da [REDACTED] per progetto con superficie lorda 2132,16 mq, per cambio di destinazione d'uso degli interni 10 e 13 del piano I. Gli elaborati grafici ripresentano piante, prospetti e sezioni dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte.

- Denuncia di inizio attività per Piano Casa, prot.140241 del 07/11/2013 presentata da [REDACTED] per cambio di destinazione d'uso degli interni 8 e 14. Gli elaborati grafici ripresentano gli elaborati planimetrici dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte, ivi compresi i posti auto.

Il progetto è stato comunque richiesto all'archivio progetti di Roma che, dopo i tempi di rito ha rilasciato copia dello stesso.

L'unità immobiliare qui esaminata e rilevata in sede di sopralluogo - vedi Rilievo dello stato di fatto redatto dallo scrivente - risulta conforme per volumetria, sagoma e superficie agli ultimi elaborati grafici allegati ai titoli edilizi presentati alla P.A. di cui sopra.

Tuttavia sono presenti le seguenti difformità:

- la realizzazione di spallette murarie, interna per definizione angolo cottura, ed esterna per definizione spazio tecnico per caldaia.

L'avente diritto potrà intraprendere il percorso urbanistico a sanatoria dello stato di fatto procedendo alla presentazione di un titolo edilizio a sanatoria con relativi costi valutati complessivamente - tra diritti di segreteria, sanzioni, accatastamento e oneri professionali - pari a circa € 2.000.

Di tale importo si tiene conto nella stima del bene.

Il bene è attualmente utilizzato ad uso abitativo. Il ripristino ad uso ufficio può avvenire con una spesa ridottissima, in quanto per la maggior parte si tratta della rimozione di elementi d'arredo.



LOTTO 69



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 69** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17 e n.30, interno 20, piano 2

DESCRIZIONE

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare.

Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa.

La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi.

Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile.

Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione ufficio - al momento utilizzato ad appartamento -, è situato precisamente in via Perano, all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.41, interno n.20 (piano secondo).

L'immobile - monolocale - in esame si compone di:

- camera/ufficio;
- bagno;
- terrazzo,

ed ha una superficie interna netta di mq 33,3 ed un ampio terrazzo esterno con una superficie netta di mq 11,7.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 03/02/2021 - vedi allegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo se dovuta.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 03/02/2021.

TITOLARITÀ

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

- 

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



• [REDACTED]

CONFINI

Il bene in esame, visionato in sede di sopralluogo e rilievo, confina con: il sub.40, con il sub.42, con l'area di pertinenza condominiale - sub.59 -, con distacco verso Largo Scapoli, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	33,30 mq	39,20 mq	1,00	39,20 mq	2,70 m	2
Terrazza	11,70 mq	11,70 mq	0,40	4,68 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				43,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				43,88 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/2011 al 11/09/2013	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 41, Zc. 6 Categoria A10 Cl.1, Cons. 2 Rendita € 1.466,74 Piano 2
Dal 11/09/2013 al 05/04/2020	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 41, Zc. 6 Categoria A10 Cl.1, Cons. 2 Superficie catastale 39 mq Rendita € 1.466,74 Piano 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	669	4807	41	6	A10	1	2	39 mq	1466,74 €	2		



Corrispondenza catastale

Il bene in esame risulta conforme alla planimetria catastale per superficie, volumetria e sagoma - vedi allegati -. Tuttavia sono presenti delle difformità, alcune di lieve entità che possono essere ricondotte a meri errori di rappresentazione grafica e, a parere dello scrivente, non necessiterebbero di aggiornamenti catastali.

Altre di maggior entità come la realizzazione di due spallette murarie, una interna a delimitazione dell'angolo cottura e una esterna a delimitazione di uno spazio tecnico per alloggiamento caldaia.

Per ulteriori specifiche vedi quanto illustrato nel paragrafo "Regolarità edilizia".

PATTI

L'immobile è da ritenersi libero per la procedura.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, risulta in buone condizioni manutentive.

Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, nonché a livello di finiture e di infissi, che risultano di tipologia con doppio vetro e telaio in legno.

L'immobile è attualmente utilizzato come appartamento ed è dotato di impianto elettrico sottotraccia. L'acqua calda sanitaria viene invece garantita da impianto autonomo posizionato all'esterno dell'immobile. E' presente un condizionatore.

PARTI COMUNI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, oltre alle parti comuni di tipo strutturale (murature, solai ecc.), è caratterizzato da diverse aree comuni, composte prevalentemente dai corridoi di distribuzione ai diversi piani e le relative terrazze, i corpi scala e gli ascensori, le aree di manovra al piano garage (S1) e l'area lastricata al piano terra.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, di recente costruzione e precedentemente generalizzato, risulta in buone condizioni di manutenzione.

E' caratterizzato da una struttura in cemento armato, con tamponature in laterizio e si sviluppa su quattro livelli (tre fuori terra ed uno interrato), collegati da tre corpi scala e due ascensori.

Le unità hanno diverse destinazioni d'uso, di tipo prevalentemente: residenziale, commerciale, ufficio, cantine.



Il bene in esame, accessibile al piano secondo, ha destinazione d'uso ufficio, ma attualmente è utilizzato ad appartamento.

E' accessibile mediante un portoncino blindato e internamente risulta pavimentato con piastrelle di ceramica in tutti gli ambienti mentre le pareti, come i soffitti, risultano rifiniti ad intonaco tinteggiato, a meno del bagno che presenta una porzione di parete rivestita con piastrelle ceramiche.

E' dotato di impianto idrico ed elettrico sottotraccia e di impianto autonomo per l'approvvigionamento dell'acqua calda sanitaria. E' presente inoltre un condizionatore. L'immobile si caratterizza inoltre di un ampio terrazzo, esposto sul versante ovest, che affaccia verso Largo Scapoli, anch'esso pavimentato con piastrelle ceramiche.

Gli infissi sono in legno doppio vetro e sono schermati da avvolgibili in pvc.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile è da ritenersi libero per la procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1990	[REDACTED]	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Taddei	14/02/1990	25879	4902
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	14/03/1990		14800
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2005	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Camilla De Martino	28/07/2005	18592	7665
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	06/03/2005		65609
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/09/2013	[REDACTED]	Atto di scissione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



Fiscale/P.IVA:



Antonio Matella	11/09/2013	39796	15390
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma	26/09/2013	91895	68476
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 30/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 14/08/2018

Reg. gen. 100194 - Reg. part. 70474

I beni di cui alla presente perizia sono caratterizzati da diversi sub, nel cui elenco delle ispezioni ipotecarie ovviamente, risultano esclusivamente iscrizioni e trascrizioni successive alla loro costituzione, come autonome unità immobiliari. Tuttavia debbono essere richiamati anche i gravami che erano afferenti alle particelle costituenti il terreno su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato di cui detti beni sono parte.

In particolare:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

Iscritto a Roma il 09/04/2009

Reg. gen. 46909 - Reg. part. 13230

Importo Totale € 8.200.000,00

Importo Capitale: € 4.100.000,00

A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.

Contro

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.



Trascrizione ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

Trascritto a Roma il 06/05/2008

Reg. gen. 57108 - Reg. part. 31641

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 22/11/2007

Reg. gen. 205608 - Reg. part. 91979

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 31/03/2006

Reg. gen. 38253 - Reg. part. 21627

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3747; TERRENO Foglio 669 Particella 3752; TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla disamina dell'atto di Compravendita del 28/07/2005 con cui il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] una parte del terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925 e [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] la restante parte del terreno su cui sorgerà il fabbricato in esame, si evince che detto terreno era inserito nel "comprensorio n.15 soggetto a convenzione del Piano Particolareggiato Zona O, Nucleo 18, (...) che i signori [REDACTED] hanno richiesto al Comune di Roma con nota protocollo Dip. XIX numero 8505 del 4 Dicembre 2003 di realizzare sul suddetto terreno (...) l'intera cubatura prevista (...) che hanno ceduto al Comune di Roma tutte le aree, sia interne che esterne al comprensorio, a destinazione pubblica (...) che intendono ora cedere la residua area a destinazione fondiaria su cui verrà realizzata la progettata costruzione".



Sulla scorta di tali indicazioni, presso l'archivio progetti di Roma è stata reperita copia di:

- Permesso di costruire n.39 del 16/01/2008, rilasciato a [REDACTED] per la realizzazione di un edificio commerciale.

Ad oggi non risulterebbe rilasciato il Certificato di Agibilità relativo all'intero stabile, per sollecitare il quale è comunque necessario un incarico da parte dell'intero condominio.

Analizzando le visure storiche catastali di alcuni immobili facenti parte del complesso è stato verificato che il progetto grafico dell'intero complesso è stato ripresentato al Municipio Competente per successivi interventi soggetti a titolo edilizio. Lo scrivente ha proceduto alle relative richieste di accesso agli atti e dopo i tempi di rito ha ricevuto copie di:

- Denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, prot. 13499 del 29/01/2013, presentata da [REDACTED] per progetto con superficie lorda 2132,16 mq, per cambio di destinazione d'uso degli interni 10 e 13 del piano I. Gli elaborati grafici ripresentano piante, prospetti e sezioni dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte.

- Denuncia di inizio attività per Piano Casa, prot.140241 del 07/11/2013 presentata da [REDACTED] per cambio di destinazione d'uso degli interni 8 e 14. Gli elaborati grafici ripresentano gli elaborati planimetrici dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte, ivi compresi i posti auto.

Il progetto è stato comunque richiesto all'archivio progetti di Roma che, dopo i tempi di rito ha rilasciato copia dello stesso.

L'unità immobiliare qui esaminata e rilevata in sede di sopralluogo - vedi Rilievo dello stato di fatto redatto dallo scrivente - risulta conforme per volumetria, sagoma e superficie agli ultimi elaborati grafici allegati ai titoli edilizi presentati alla P.A. di cui sopra.

Tuttavia sono presenti le seguenti difformità:

- la realizzazione di spallette murarie, interna per definizione angolo cottura, ed esterna per definizione spazio tecnico per caldaia.

Risultano inoltre presenti delle riseghe murarie, relative probabilmente alla struttura o al passaggio di impianti.

L'avente diritto potrebbe ripristinare le tramezzature interne con spese di lieve entità.

Ove si ritenesse diversamente, per realizzare il percorso urbanistico a sanatoria dello stato di fatto, così sopra descritto, è necessario procedere alla presentazione di un titolo edilizio a sanatoria con i relativi costi valutati complessivamente - tra diritti di segreteria, sanzioni, accatastamento e oneri professionali - pari a circa € 2.000.

Di tale importo si tiene conto nella stima del bene.

Il bene è attualmente utilizzato ad uso abitativo. Il ripristino ad uso ufficio può avvenire con una spesa ridottissima, in quanto per la maggior parte si tratta della rimozione di elementi d'arredo.



LOTTO 70



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 70** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17, n.30, interno 21, piano 2

DESCRIZIONE

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare.

Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa.

La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi.

Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile.

Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione ufficio - al momento utilizzato ad appartamento -, è situato precisamente in via Perano, all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.42, interno n.21 (piano secondo).

L'immobile - monolocale - in esame si compone di:

- camera/ufficio;
- bagno;
- ingresso;
- terrazzo,

ed ha una superficie interna netta di mq 31,8 ed un ampio terrazzo esterno con una superficie netta di mq 10.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 28/07/2020 - vedi allegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo se dovuta.

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

TITOLARITÀ

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

- 



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

- [REDACTED]

CONFINI

Il bene in esame, visionato in sede di sopralluogo e rilievo, confina con: il sub.26, con il sub.41, con l'area di pertinenza condominiale - sub.59 -, con distacco verso Largo Scapoli, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	31,80 mq	37,20 mq	1,00	37,20 mq	2,70 m	2
Terrazza	10,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				39,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				39,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/2011 al 11/09/2013	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 42, Zc. 6 Categoria A10 Cl.I, Cons. 2 Rendita € 1.466,74 Piano 2
Dal 11/09/2013 al 05/04/2020	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 42, Zc. 6 Categoria A10 Cl.I, Cons. 2 Superficie catastale 39 mq Rendita € 1.466,74 Piano

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	669	4807	42	6	A10	1	2	39 mq	1466,74 €	2		



Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo e del rilievo metrico e fotografico effettuato dallo scrivente, sono state identificate alcune difformità all'interno dell'unità immobiliare in esame. Le stesse riguardano:

- la realizzazione di una spalletta muraria di contenimento dell'attuale angolo cottura all'interno e all'esterno per contenimento spazio tecnico per caldaia.

Sono inoltre presenti alcuni traccanti murari non rappresentati nella planimetria catastale.

Tali difformità non comportano alcuna variazione di volume o superficie lorda del bene in esame.

Si tratta di lievi difformità all'interno di vani di servizio di un immobile a destinazione d'uso ufficio che, peraltro, non hanno causato variazioni dei rapporti aeroilluminanti.

Il bene è attualmente utilizzato ad uso abitativo. Il ripristino ad uso ufficio può avvenire con una spesa ridottissima, in quanto per la maggior parte si tratta della rimozione di elementi d'arredo.

Pertanto lo scrivente CTU non ha ritenuto dover procedere ad un nuovo accatastamento, stante che lo stesso dovrà essere effettuato dall'avente diritto in seguito al percorso urbanistico a sanatoria autorizzativo delle opere interne, così come modificate e sopra descritte.

Per ulteriori specifiche vedi il paragrafo relativo alla "Regolarità edilizia".

PATTI

Occupato con contratto di locazione risolto e non opponibile alla procedura. Emesso ordine di liberazione.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, risulta in buone condizioni manutentive.

Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, nonché a livello di finiture e di infissi, che risultano di tipologia con doppio vetro e telaio in legno.

L'immobile è attualmente utilizzato come appartamento ed è dotato di impianto elettrico sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è predisposto ma al momento è privo di allaccio alla caldaia. L'acqua calda sanitaria viene invece garantita da una caldaia posizionata all'esterno dell'immobile.

PARTI COMUNI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, oltre alle parti comuni di tipo strutturale (murature, solai ecc.), è caratterizzato da diverse aree comuni, composte prevalentemente dai corridoi di distribuzione ai diversi piani e le relative terrazze, i corpi scala e gli ascensori, le aree di manovra al piano garage (S1) e l'area lastricata al piano terra.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, di recente costruzione e precedentemente generalizzato, risulta in buone condizioni di manutenzione.

E' caratterizzato da una struttura in cemento armato, con tamponature in laterizio e si sviluppa su quattro livelli (tre fuori terra ed uno interrato), collegati da tre corpi scala e due ascensori.

Le unità hanno diverse destinazioni d'uso, di tipo prevalentemente: residenziale, commerciale, ufficio, cantine.

Il bene in esame, accessibile al piano secondo, ha destinazione d'uso ufficio.

E' accessibile mediante un portoncino blindato e internamente risulta pavimentato con piastrelle di ceramica in tutti gli ambienti mentre le pareti, come i soffitti, risultano rifiniti ad intonaco tinteggiato, a meno del bagno che presenta una porzione di parete rivestita con piastrelle ceramiche.

E' dotato di impianto idrico ed impianto elettrico sottotraccia e caldaia per l'acqua calda sanitaria. L'immobile è dotato di un ampio terrazzo, esposto sul versante ovest, che affaccia verso Largo Scapoli, anch'esso pavimentato con piastrelle ceramiche.

Gli infissi sono in legno doppio vetro e sono schermati da avvolgibili in pvc.

STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato con contratto di locazione risolto e non opponibile alla procedura. Emesso ordine di liberazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1990		Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Taddei	14/02/1990	25879	4902
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	14/03/1990		14800
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2005		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Camilla De Martino	28/07/2005	18592	7665
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Roma	06/03/2005		65609
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/09/2013		Atto di scissione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio Matella	11/09/2013	39796	15390
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	26/09/2013	91895	68476
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per ulteriori specifiche riguardo la provenienza ventennale, vedi quanto specificato al "bene 1".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 05/01/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 14/08/2018

Reg. gen. 100194 - Reg. part. 70474

I beni di cui alla presente perizia sono caratterizzati da diversi sub, nel cui elenco delle ispezioni ipotecarie ovviamente, risultano esclusivamente iscrizioni e trascrizioni successive alla loro costituzione, come autonome unità immobiliari. Tuttavia debbono essere richiamati anche i gravami che erano afferenti alle particelle costituenti il terreno su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato di cui detti beni sono parte.

In particolare:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

Iscritto a Roma il 09/04/2009

Reg. gen. 46909 - Reg. part. 13230

Importo Totale € 8.200.000,00



Importo Capitale: € 4.100.000,00

A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

Trascritto a Roma il 06/05/2008

Reg. gen. 57108 - Reg. part. 31641

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 22/11/2007

Reg. gen. 205608 - Reg. part. 91979

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 31/03/2006

Reg. gen. 38253 - Reg. part. 21627

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3747; TERRENO Foglio 669 Particella 3752; TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.



REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla disamina dell'atto di Compravendita del 28/07/2005 con cui il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] una parte del terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925 e [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] la restante parte del terreno su cui sorgerà il fabbricato in esame, si evince che detto terreno era inserito nel "comprensorio n.15 soggetto a convenzione del Piano Particolareggiato Zona O, Nucleo 18, (...) che i signori [REDACTED] hanno richiesto al Comune di Roma con nota protocollo Dip. XIX numero 8505 del 4 Dicembre 2003 di realizzare sul suddetto terreno (...) l'intera cubatura prevista (...) che hanno ceduto al Comune di Roma tutte le aree, sia interne che esterne al comprensorio, a destinazione pubblica (...) che intendono ora cedere la residua area a destinazione fondiaria su cui verrà realizzata la progettata costruzione".

Sulla scorta di tali indicazioni, presso l'archivio progetti di Roma è stata reperita copia di:

- Permesso di costruire n.39 del 16/01/2008, rilasciato a [REDACTED] per la realizzazione di un edificio commerciale.

Ad oggi non risulterebbe rilasciato il Certificato di Agibilità relativo all'intero stabile, per sollecitare il quale è comunque necessario un incarico da parte dell'intero condominio.

Analizzando le visure storiche catastali di alcuni immobili facenti parte del complesso è stato verificato che il progetto grafico dell'intero complesso è stato ripresentato al Municipio Competente per successivi interventi soggetti a titolo edilizio. Lo scrivente ha proceduto alle relative richieste di accesso agli atti e dopo i tempi di rito ha ricevuto copie di:

- Denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, prot. 13499 del 29/01/2013, presentata da [REDACTED] per progetto con superficie lorda 2132,16 mq, per cambio di destinazione d'uso degli interni 10 e 13 del piano I. Gli elaborati grafici ripresentano piante, prospetti e sezioni dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte.

- Denuncia di inizio attività per Piano Casa, prot.140241 del 07/11/2013 presentata da [REDACTED] per cambio di destinazione d'uso degli interni 8 e 14. Gli elaborati grafici ripresentano gli elaborati planimetrici dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte, ivi compresi i posti auto.

Il progetto è stato comunque richiesto all'archivio progetti di Roma che, dopo i tempi di rito ha rilasciato copia dello stesso.

L'unità immobiliare qui esaminata e rilevata in sede di sopralluogo - vedi Rilievo dello stato di fatto redatto dallo scrivente - risulta conforme per volumetria, sagoma e superficie agli ultimi elaborati grafici allegati ai titoli edilizi presentati alla P.A. di cui sopra.

Tuttavia sono presenti le seguenti difformità:

- la realizzazione di spallette murarie, interna per definizione angolo cottura, ed esterna per definizione spazio tecnico per caldaia.

L'avente diritto potrebbe ripristinare le tramezzature interne con spese di lieve entità.

Ove si ritenesse diversamente, per realizzare il percorso urbanistico a sanatoria dello stato di fatto, così sopra descritto, è necessario procedere alla presentazione di un titolo edilizio a sanatoria con relativi costi valutati complessivamente - tra diritti di segreteria, sanzioni, accatastamento e oneri professionali - pari a circa € 2.000.

Di tale importo si tiene conto nella stima del bene.



Il bene è attualmente utilizzato ad uso abitativo. Il ripristino ad uso ufficio può avvenire con una spesa ridottissima, in quanto per la maggior parte si tratta della rimozione di elementi d'arredo.



LOTTO 71



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 71** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Largo Scapoli n. 35, piano T

DESCRIZIONE

Il fabbricato in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V, nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare.

Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione di tipo prevalentemente commerciale, residenziale ed uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (destinato a box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa.

La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi.

Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, è collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile.

Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione commerciale, è situato in via Perano, precisamente all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.504, (catastalmente Largo Scapoli n.35, piano terra) ed è accessibile dal retro del fabbricato, percorrendo un breve tratto dell'area lastricata di pertinenza dell'intero immobile e si compone di:

- negozio/area di vendita;
- laboratorio;
- bagno;
- n.3 ripostigli;

per una superficie interna netta di mq 110,2.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 15/08/2020 - vedi allegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo se dovuta.

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

TITOLARITÀ

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

- 



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

- XXXXXXXXXX

CONFINI

Il bene in esame, visionato in sede di sopralluogo in data 20/07/2020, confina, salvo se con altri, con: il sub.7, il sub.17, il sub.15, il sub.501 e una porzione di area esterna di pertinenza del fabbricato - sub 54

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	110,20 mq	124,00 mq	1,00	124,00 mq	3,20 m	T
Totale superficie convenzionale:				124,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				124,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/10/2012 al 11/09/2013	XXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 504, Zc. 6 Categoria C1 Cl.8, Cons. 106 Rendita € 2.562,04 Piano T
Dal 11/09/2013 al 05/04/2020	XXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 504, Zc. 6 Categoria C1 Cl.8, Cons. 106 Superficie catastale 123 mq Rendita € 3.465,32 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4807	504	6	C1	10	106	123 mq	3465,32 €	T	



Corrispondenza catastale

Il bene, così come rilevato, risulta conforme alla planimetria catastale attuale. Tuttavia sono presenti lievi differenze, riconducibili a meri errori di rappresentazione grafica che, a parere dello scrivente, non rientrano in quelle difformità di entità tale da dover procedere ad un nuovo accatastamento.

PATTI

Il bene è oggetto di un contratto di locazione non opponibile.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia, come verificato nel sopralluogo avvenuto in data 15/10/2020, risulta in buone condizioni manutentive.

Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, nonché a livello di finiture ed infissi.

Gli ambienti risultano pertanto ben mantenuti e gli impianti sottotraccia e funzionanti.

PARTI COMUNI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, oltre alle parti comuni di tipo strutturale (murature, solai ecc.), è caratterizzato da diverse aree comuni, composte prevalentemente dai corridoi di distribuzione e le relative terrazze, i corpi scala e gli ascensori, le aree di manovra al piano garage (S1) e l'area lastricata al piano terra.

Il bene in esame, situato al piano terra del suddetto complesso, affaccia su una porzione dell'area lastricata di pertinenza del fabbricato, che percorre tutto il perimetro del complesso al piano terra.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, di recente costruzione e precedentemente generalizzato, risulta in buone condizioni di manutenzione. E' caratterizzato da una struttura in cemento armato, con tamponature in laterizio e si sviluppa su quattro livelli (tre fuori terra ed uno interrato), collegati da tre corpi scala e due ascensori. Le unità hanno diverse destinazioni d'uso, prevalentemente: residenziale, commerciale, ufficio, cantine.

Il locale commerciale in esame, accessibile al piano terra dal civico n.35, dispone di un'entrata/vetrina con affaccio su un'ampia porzione di area lastricata antistante verso Largo Scapoli e di un'ulteriore entrata dal retro dell'edificio (accesso di servizio al laboratorio). Internamente risulta pavimentato con piastrelle di ceramica in tutti gli ambienti e le pareti, come i soffitti, risultano rifiniti ad intonaco tinteggiato.

E' dotato di impianto idrico ed impianto elettrico sottotraccia.



STATO DI OCCUPAZIONE

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

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1990		Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Taddei	14/02/1990	25879	4902
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma1	14/03/1990		14800
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2005		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Camilla De Martino	28/07/2005	18592	7665
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma1	06/03/2005		65609
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/09/2013		Atto di scissione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio Matella	11/09/2013	39796	15390
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/09/2013	91895	68476
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per ulteriori specifiche riguardo la provenienza ventennale, vedi quanto specificato al "bene 1".



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 30/11/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 14/08/2018

Reg. gen. 100194 - Reg. part. 70474

I beni di cui alla presente perizia sono caratterizzati da diversi sub, nel cui elenco delle ispezioni ipotecarie ovviamente, risultano esclusivamente iscrizioni e trascrizioni successive alla loro costituzione, come autonome unità immobiliari. Tuttavia debbono essere richiamati anche i gravami che erano afferenti alle particelle costituenti il terreno su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato di cui detti beni sono parte.

In particolare:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

Iscritto a Roma il 09/04/2009

Reg. gen. 46909 - Reg. part. 13230

Importo Totale € 8.200.000,00

Importo Capitale: € 4.100.000,00

A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione **ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA**

Trascritto a Roma il 06/05/2008

Reg. gen. 57108 - Reg. part. 31641

A favore di **COMUNE DI ROMA**

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.



Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 22/11/2007

Reg. gen. 205608 - Reg. part. 91979

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 31/03/2006

Reg. gen. 38253 - Reg. part.21627

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3747; TERRENO Foglio 669 Particella 3752; TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla disamina dell'atto di Compravendita del 28/07/2005 con cui il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] una parte del terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925 e [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] la restante parte del terreno su cui sorgerà il fabbricato in esame, si evince che detto terreno era inserito nel "comprensorio n.15 soggetto a convenzione del Piano Particolareggiato Zona O, Nucleo 18, (...) che i signori [REDACTED] hanno richiesto al Comune di Roma con nota protocollo Dip. XIX numero 8505 del 4 Dicembre 2003 di realizzare sul suddetto terreno (...) l'intera cubatura prevista (...) che hanno ceduto al Comune di Roma tutte le aree, sia interne che esterne al comprensorio, a destinazione pubblica (...) che intendono ora cedere la residua area a destinazione fondiaria su cui verrà realizzata la progettata costruzione".

Sulla scorta di tali indicazioni, presso l'archivio progetti di Roma è stata reperita copia di:

- Permesso di costruire n.39 del 16/01/2008, rilasciato a [REDACTED] per la realizzazione di un edificio commerciale.

Ad oggi non risulterebbe rilasciato il Certificato di Agibilità relativo all'intero stabile, per sollecitare il quale è comunque necessario un incarico da parte dell'intero condominio.

Analizzando le visure storiche catastali di alcuni immobili facenti parte del complesso - tra cui quello in esame - è stato verificato che il progetto grafico dell'intero complesso è stato ripresentato al



Municipio Competente per successivi interventi soggetti a titolo edilizio. Lo scrivente ha proceduto alle relative richieste di accesso agli atti e dopo i tempi di rito ha ricevuto copie di:

- Denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, prot. 13499 del 29/01/2013, presentata da [REDACTED] per progetto con superficie lorda 2132,16 mq, per cambio di destinazione d'uso degli interni 10 e 13 del piano I. Gli elaborati grafici ripresentano piante, prospetti e sezioni dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte.

- Denuncia di inizio attività per Piano Casa, prot.140241 del 07/11/2013 presentata da [REDACTED] per cambio di destinazione d'uso degli interni 8 e 14. Gli elaborati grafici ripresentano gli elaborati planimetrici dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte, ivi compresi i posti auto.

- CILA, prot.125118 del 04/10/2012 presentata da [REDACTED] per "fusione mediante apertura vano nella parete divisoria e diversa distribuzione degli spazi interni". Gli elaborati grafici del post operam del suddetto titolo sono conformi allo stato attuale e relativo accatastamento.

Il progetto è stato comunque richiesto all'archivio progetti di Roma che, dopo i tempi di rito, ha rilasciato copia dello stesso.

L'unità immobiliare qui esaminata e rilevata in sede di sopralluogo - vedi Rilievo dello stato di fatto redatto dallo scrivente - risulta conforme per volumetria, sagoma e superficie agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi presentati alla P.A. ed in particolare all'ultimo elaborato grafico allegato al titolo edilizio CILA, prot.125118 del 04/10/2012 presentata da [REDACTED], pertanto non sono necessari interventi di regolarizzazione.



LOTTO 72



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 72** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17 e n.30, interno 1, piano 1

DESCRIZIONE

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare.

Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa.

La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi.

Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile.

Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione ufficio - al momento utilizzato come deposito del locale commerciale sottostante -, è situato precisamente in via Perano, all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.22, interno n.1 (piano primo).

L'immobile - monolocale - in esame si compone di:

- camera/ufficio;
- bagno;
- terrazzo,

ed ha una superficie interna netta di mq 34 ed un ampio terrazzo esterno con una superficie netta di mq 25.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 03/02/2021 - vedi allegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo se dovuta.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 03/02/2021.

TITOLARITÀ

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

- 

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



• [REDACTED]

CONFINI

Il bene in esame, visionato in sede di sopralluogo e rilievo, confina con: il sub.23, con l'area di pertinenza condominiale (corridoio di distribuzione e corpo scala) - sub.59 -, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	34,00 mq	39,20 mq	1,00	39,20 mq	2,70 m	1
Terrazza	25,00 mq	25,00 mq	0,25	6,25 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				45,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				45,45 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/2011 al 08/07/2011	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 22, Zc. 6 Categoria A10 Cl.1, Cons. 2 Rendita € 1.466,74 Piano 1
Dal 11/09/2013 al 05/04/2020	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 22, Zc. 6 Categoria A10 Cl.1, Cons. 2 Superficie catastale 42 mq Rendita € 1.466,74 Piano 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
	669	4807	22	6	A10	1	2	42 mq	1466,74 €	1	



Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo e del rilievo metrico e fotografico effettuato dallo scrivente, sono state identificate alcune difformità all'interno dell'unità immobiliare in esame. Le stesse riguardano:

- la realizzazione di una spalletta muraria di contenimento dell'angolo cottura all'interno e all'esterno per contenimento spazio tecnico per caldaia.

Sono inoltre presenti alcuni traccanti murari non rappresentati nella planimetria catastale.

Tali difformità non comportano alcuna variazione di volume o superficie lorda del bene in esame.

Si tratta di lievi difformità all'interno di vani di servizio di un immobile a destinazione d'uso ufficio che, peraltro, non hanno causato variazioni dei rapporti aeroilluminanti.

Il bene è attualmente utilizzato per mero ricovero di materiali di piccola entità. Il ripristino ad uso ufficio può avvenire con una spesa ridottissima, in quanto per la maggior parte si tratta della rimozione di elementi d'arredo.

Pertanto lo scrivente CTU non ha ritenuto dover procedere ad un nuovo accatastamento, stante che lo stesso dovrà essere effettuato dall'avente diritto in seguito al percorso urbanistico a sanatoria autorizzativo delle opere interne, così come modificate e sopra descritte.

Per ulteriori specifiche vedi il paragrafo relativo alla "Regolarità edilizia".

PATTI

Il bene è libero per la procedura.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, risulta in buone condizioni manutentive.

Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, nonché a livello di finiture e di infissi, che risultano di tipologia con doppio vetro e telaio in legno.

L'immobile è utilizzato per mero ricovero di materiali di piccola entità ed è dotato di impianto elettrico sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è predisposto ma al momento è privo di allaccio alla caldaia. L'acqua calda sanitaria viene invece garantita da un impianto autonomo posizionato all'esterno dell'immobile.

Sul terrazzo dell'immobile sono presenti inoltre delle macchine esterne dell'impianto che serve l'unità commerciale sottostante.

PARTI COMUNI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, oltre alle parti comuni di tipo strutturale (murature, solai ecc.), è caratterizzato da diverse aree comuni, composte prevalentemente dai corridoi di distribuzione ai diversi piani e le relative terrazze, i corpi scala e gli ascensori, le aree di manovra al piano garage (S1) e l'area lastricata al piano terra.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, di recente costruzione e precedentemente generalizzato, risulta in buone condizioni di manutenzione.

E' caratterizzato da una struttura in cemento armato, con tamponature in laterizio e si sviluppa su quattro livelli (tre fuori terra ed uno interrato), collegati da tre corpi scala e due ascensori.

Le unità hanno diverse destinazioni d'uso, di tipo prevalentemente: residenziale, commerciale, ufficio, cantine.

Il bene in esame, accessibile al piano primo, ha destinazione d'uso ufficio.

E' accessibile mediante un portoncino blindato e internamente risulta pavimentato con piastrelle di ceramica in tutti gli ambienti mentre le pareti, come i soffitti, risultano rifiniti ad intonaco tinteggiato, a meno del bagno che presenta una porzione di parete rivestita con piastrelle ceramiche.

E' dotato di impianto idrico ed elettrico sottotraccia ed impianto autonomo per l'acqua calda sanitaria. E' presente un condizionatore. L'immobile è dotato di un ampio terrazzo, esposto sul versante ovest, che affaccia verso Largo Scapoli, anch'esso pavimentato con piastrelle ceramiche.

Gli infissi sono in legno doppio vetro e sono schermati da avvolgibili in pvc.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1990		Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Taddei	14/02/1990	25879	4902
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. parl.
		Roma	14/03/1990		14800
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2005		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Camilla De	28/07/2005	18592	7665



		Martino		
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Roma	06/03/2005	65609
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
Dal 11/09/2013		Atto di scissione		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Antonio Matella	11/09/2013	39796
				Raccolta N°
				15390
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Roma	26/09/2013	91895
				Reg. part.
				68476
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°

Per ulteriori specifiche riguardo la provenienza ventennale, vedi quanto specificato al "bene 1".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 30/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 14/08/2018
Reg. gen. 100194 - Reg. part. 70474

I beni di cui alla presente perizia sono caratterizzati da diversi sub, nel cui elenco delle ispezioni ipotecarie ovviamente, risultano esclusivamente iscrizioni e trascrizioni successive alla loro costituzione, come autonome unità immobiliari. Tuttavia debbono essere richiamati anche i gravami che erano afferenti alle particelle costituenti il terreno su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato di cui detti beni sono parte.

In particolare:



IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a Roma il 09/04/2009

Reg. gen. 46909 - Reg. part. 13230

Importo Totale € 8.200.000,00

Importo Capitale: € 4.100.000,00

A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

Trascritto a Roma il 06/05/2008

Reg. gen. 57108 - Reg. part. 31641

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 22/11/2007

Reg. gen. 205608 - Reg. part. 91979

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 31/03/2006

Reg. gen. 38253 - Reg. part. 21627

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3747; TERRENO Foglio 669 Particella 3752; TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.



NORMATIVA URBANISTICA

Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla disamina dell'atto di Compravendita del 28/07/2005 con cui il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] una parte del terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925 e [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] la restante parte del terreno su cui sorgerà il fabbricato in esame, si evince che detto terreno era inserito nel "comprensorio n.15 soggetto a convenzione del Piano Particolareggiato Zona D, Nucleo 18, (...) che i signori [REDACTED] hanno richiesto al Comune di Roma con nota protocollo Dip. XIX numero 8505 del 4 Dicembre 2003 di realizzare sul suddetto terreno (...) l'intera cubatura prevista (...) che hanno ceduto al Comune di Roma tutte le aree, sia interne che esterne al comprensorio, a destinazione pubblica (...) che intendono ora cedere la residua area a destinazione fondiaria su cui verrà realizzata la progettata costruzione".

Sulla scorta di tali indicazioni, presso l'archivio progetti di Roma è stata reperita copia di:

- Permesso di costruire n.39 del 16/01/2008, rilasciato a [REDACTED] per la realizzazione di un edificio commerciale.

Ad oggi non risulterebbe rilasciato il Certificato di Agibilità relativo all'intero stabile, per sollecitare il quale è comunque necessario un incarico da parte dell'intero condominio.

Analizzando le visure storiche catastali di alcuni immobili facenti parte del complesso è stato verificato che il progetto grafico dell'intero complesso è stato ripresentato al Municipio Competente per successivi interventi soggetti a titolo edilizio. Lo scrivente ha proceduto alle relative richieste di accesso agli atti e dopo i tempi di rito ha ricevuto copie di:

- Denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, prot. 13499 del 29/01/2013, presentata da [REDACTED] per progetto con superficie lorda 2132,16 mq, per cambio di destinazione d'uso degli interni 10 e 13 del piano I. Gli elaborati grafici ripresentano piante, prospetti e sezioni dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte.

- Denuncia di inizio attività per Piano Casa, prot.140241 del 07/11/2013 presentata da [REDACTED] per cambio di destinazione d'uso degli interni 8 e 14. Gli elaborati grafici ripresentano gli elaborati planimetrici dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte, ivi compresi i posti auto.

E' stato comunque richiesto il progetto all'archivio progetti di Roma che, dopo i tempi di rito, ha rilasciato copia dello stesso.

L'unità immobiliare qui esaminata e rilevata in sede di sopralluogo - vedi Rilievo dello stato di fatto redatto dallo scrivente - risulta conforme per volumetria e superficie all'ultimo elaborato grafico allegato al titolo edilizio presentato alla P.A. di cui sopra, nonché al progetto originario.

Tuttavia sono presenti le seguenti difformità:

- la realizzazione di spallette murarie, interna per definizione angolo cottura, ed esterna per definizione spazio tecnico per caldaia;
- la realizzazione di alcune riseghe murarie e tracantoni;



- l'assenza di una finestra esposta a nord, indicata in entrambi gli elaborati grafici precedentemente citati.

L'avente diritto potrebbe ripristinare le spallette realizzate con spese di lieve entità.

Per quanto riguarda invece la difformità in facciata relativa alla finestra in direzione nord di cui sopra, l'avente titolo dovrà procedere alla presentazione di un titolo edilizio a sanatoria che, qualora si decidesse, potrebbe comprendere anche le variazioni relative alle piccole opere murarie di cui sopra, con i relativi costi valutati complessivamente - tra diritti di segreteria, sanzioni, accatastamento e oneri professionali - pari a circa € 3.000.

Di tale importo si tiene conto nella stima del bene.

Il bene è attualmente utilizzato per mero ricovero di materiali di piccola entità e sul terrazzo dell'immobile sono presenti inoltre delle macchine esterne dell'impianto che serve l'unità commerciale sottostante. Il ripristino ad uso ufficio può avvenire rimuovendo gli elementi di arredo e le macchine frigorifere sopra dette.



LOTTO 73



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 73** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17 e n.30, interno 9, piano 1

DESCRIZIONE

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare.

Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa.

La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi.

Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile.

Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione ufficio - al momento utilizzato ad appartamento -, è situato precisamente in via Perano, all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.30, interno n.9 (piano primo).

L'immobile - monocale - in esame si compone di:

- camera/ufficio;
- bagno;
- ingresso;
- terrazzo,

ed ha una superficie interna netta di mq 32 ed un ampio terrazzo esterno con una superficie netta di mq 11,7.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo se dovuta.

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

TITOLARITÀ

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



- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

CONFINI

Il bene in esame, visionato in sede di sopralluogo e rilievo, confina con: il sub.31 con l'area di pertinenza condominiale - sub.59 su due lati - e distacco verso via Perano, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	32,00 mq	38,00 mq	1,00	38,00 mq	2,70 m	1
Terrazza	11,70 mq	11,70 mq	0,25	2,92 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				40,92 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				40,92 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/2011 al 11/09/2013	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 30, Zc. 6 Categoria A10 Cl.1, Cons. 2 Rendita € 1.466,74 Piano 1
Dal 11/09/2013 al 05/04/2020	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 30, Zc. 6 Categoria A10 Cl.1, Cons. 2 Superficie catastale 40 mq Rendita € 1.466,74 Piano 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
	669	4807	30	6	A10	1	2	40 mq	1466,74 €	1	

Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo e del rilievo metrico e fotografico effettuato dallo scrivente, sono state identificate alcune difformità all'interno dell'unità immobiliare in esame. Le stesse riguardano:

- la realizzazione di una spalletta muraria di contenimento dell'attuale angolo cottura all'interno e all'esterno per contenimento spazio tecnico per caldaia.

Sono inoltre presenti alcuni tracantoni murari non rappresentati nella planimetria catastale.

Tali difformità non comportano alcuna variazione di volume o superficie lorda del bene in esame.

Si tratta di lievi difformità all'interno di vani di servizio di un immobile a destinazione d'uso ufficio che, peraltro, non hanno causato variazioni dei rapporti aeroilluminanti.

Il bene è attualmente utilizzato ad uso abitativo. Il ripristino ad uso ufficio può avvenire con una spesa ridottissima, in quanto per la maggior parte si tratta della rimozione di elementi d'arredo.

Pertanto lo scrivente CTU non ha ritenuto dover procedere ad un nuovo accatastamento, stante che lo stesso dovrà essere effettuato dall'avente diritto in seguito al percorso urbanistico a sanatoria autorizzativo delle opere interne, così come modificate e sopra descritte.

Per ulteriori specifiche vedi il paragrafo relativo alla "Regolarità edilizia".

PATTI

L'immobile è occupato da terzi senza titolo. Pertanto il bene è da considerarsi libero per la procedura.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, risulta in buone condizioni manutentive.

Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, nonché a livello di finiture e di infissi, che risultano di tipologia con doppio vetro e telaio in legno.

L'immobile è attualmente utilizzato come appartamento ed è dotato di impianto elettrico sottotraccia. Il riscaldamento è ottenuto tramite condizionatore. L'acqua calda sanitaria viene invece garantita da una caldaia posizionata all'esterno dell'immobile.



PARTI COMUNI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, oltre alle parti comuni di tipo strutturale (murature, solai ecc.), è caratterizzato da diverse aree comuni, composte prevalentemente dai corridoi di distribuzione ai diversi piani e le relative terrazze, i corpi scala e gli ascensori, le aree di manovra al piano garage (S1) e l'area lastricata al piano terra.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, di recente costruzione e precedentemente generalizzato, risulta in buone condizioni di manutenzione.

E' caratterizzato da una struttura in cemento armato, con tamponature in laterizio e si sviluppa su quattro livelli (tre fuori terra ed uno interrato), collegati da tre corpi scala e due ascensori.

Le unità hanno diverse destinazioni d'uso, di tipo prevalentemente: residenziale, commerciale, ufficio, cantine.

Il bene in esame, accessibile al piano secondo, ha destinazione d'uso ufficio.

E' accessibile mediante un portoncino blindato e internamente risulta pavimentato con piastrelle di ceramica in tutti gli ambienti mentre le pareti, come i soffitti, risultano rifiniti ad intonaco tinteggiato, a meno del bagno che presenta una porzione di parete rivestita con piastrelle ceramiche.

E' dotato di impianto idrico ed impianto elettrico sottotraccia e caldaia per l'acqua calda sanitaria. L'immobile è dotato di un ampio terrazzo, esposto sul versante est, anch'esso pavimentato con piastrelle ceramiche.

Gli infissi sono in legno doppio vetro e sono schermati da avvolgibili in pvc.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1990		Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Taddei	14/02/1990	25879	4902
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	14/03/1990		14800
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2005	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Camilla De Martino	28/07/2005	18592	7665
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	06/03/2005		65609
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/09/2013		[REDACTED]	Atto di scissione		
	Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Antonio Matella		11/09/2013	39796	15390
	Trascrizione				
	Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma		26/09/2013	91895	68476
	Registrazione				
	Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°

Per ulteriori specifiche riguardo la provenienza ventennale, vedi quanto specificato al "bene 1".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 05/01/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 14/08/2018
Reg. gen. 100194 - Reg. part. 70474

I beni di cui alla presente perizia sono caratterizzati da diversi sub, nel cui elenco delle ispezioni ipotecarie ovviamente, risultano esclusivamente iscrizioni e trascrizioni successive alla loro



costituzione, come autonome unità immobiliari. Tuttavia debbono essere richiamati anche i gravami che erano afferenti alle particelle costituenti il terreno su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato di cui detti beni sono parte.

In particolare:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a Roma il 09/04/2009

Reg. gen. 46909 - Reg. part. 13230

Importo Totale € 8.200.000,00

Importo Capitale: € 4.100.000,00

A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.

Contro

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

Trascritto a Roma il 06/05/2008

Reg. gen. 57108 - Reg. part. 31641

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 22/11/2007

Reg. gen. 205608 - Reg. part. 91979

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 31/03/2006



Reg. gen. 38253 - Reg. part.21627

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro S

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3747; TERRENO Foglio 669 Particella 3752; TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla disamina dell'atto di Compravendita del 28/07/2005 con cui il signor [redacted] vende, cede e trasferisce alla [redacted] una parte del terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925 e [redacted] vende, cede e trasferisce alla [redacted] la restante parte del terreno su cui sorgerà il fabbricato in esame, si evince che detto terreno era inserito nel "comprensorio n.15 soggetto a convenzione del Piano Particolareggiato Zona O, Nucleo 18, (...) che i signori [redacted] hanno richiesto al Comune di Roma con nota protocollo Dip. XIX numero 8505 del 4 Dicembre 2003 di realizzare sul suddetto terreno (...) l'intera cubatura prevista (...) che hanno ceduto al Comune di Roma tutte le aree, sia interne che esterne al comprensorio, a destinazione pubblica (...) che intendono ora cedere la residua area a destinazione fondiaria su cui verrà realizzata la progettata costruzione".

Sulla scorta di tali indicazioni, presso l'archivio progetti di Roma è stata reperita copia di:

- Permesso di costruire n.39 del 16/01/2008, rilasciato a [redacted] per la realizzazione di un edificio commerciale.

Ad oggi non risulterebbe rilasciato il Certificato di Agibilità relativo all'intero stabile, per sollecitare il quale è comunque necessario un incarico da parte dell'intero condominio.

Analizzando le visure storiche catastali di alcuni immobili facenti parte del complesso è stato verificato che il progetto grafico dell'intero complesso è stato ripresentato al Municipio Competente per successivi interventi soggetti a titolo edilizio. Lo scrivente ha proceduto alle relative richieste di accesso agli atti e dopo i tempi di rito ha ricevuto copie di:

- Denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, prot. 13499 del 29/01/2013, presentata da [redacted] per progetto con superficie lorda 2132,16 mq, per cambio di destinazione d'uso degli interni 10 e 13 del piano I. Gli elaborati grafici ripresentano piante, prospetti e sezioni dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte.

- Denuncia di inizio attività per Piano Casa, prot.140241 del 07/11/2013 presentata da [redacted] per cambio di destinazione d'uso degli interni 8 e 14. Gli elaborati grafici ripresentano gli elaborati planimetrici dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte, ivi compresi i posti auto.

Il progetto è stato comunque richiesto all'archivio progetti di Roma che, dopo i tempi di rito ha rilasciato copia dello stesso.

L'unità immobiliare qui esaminata e rilevata in sede di sopralluogo - vedi Rilievo dello stato di fatto redatto dallo scrivente - risulta conforme per volumetria, sagoma e superficie agli ultimi elaborati grafici allegati ai titoli edilizi presentati alla P.A. di cui sopra.



Tuttavia sono presenti le seguenti difformità:

- la realizzazione di spallette murarie, interna per definizione angolo cottura, ed esterna per definizione spazio tecnico per caldaia.

Risultano inoltre presenti delle riseghe murarie, relative probabilmente alla struttura o al passaggio di impianti.

L'avente diritto potrebbe ripristinare le tramezzature interne con spese di lieve entità.

Ove si ritenesse diversamente, per realizzare il percorso urbanistico a sanatoria dello stato di fatto, così sopra descritto, è necessario procedere alla presentazione di un titolo edilizio a sanatoria con i relativi costi valutati complessivamente - tra diritti di segreteria, sanzioni, accatastamento e oneri professionali - pari a circa € 2.000.

Di tale importo si tiene conto nella stima del bene.

Il bene è attualmente utilizzato ad uso abitativo. Il ripristino ad uso ufficio può avvenire con una spesa ridottissima, in quanto per la maggior parte si tratta della rimozione di elementi d'arredo.



LOTTO 74



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 74** - Negozio ubicato a Roma (RM) - LARGO SCAPOLI n. 9 n. 37 n. 36, piano T

DESCRIZIONE

Il fabbricato in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V, nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare.

Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione di tipo prevalentemente commerciale, residenziale ed uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (destinato a box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa.

La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi.

Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, è collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile.

Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione commerciale, è situato in via Perano, precisamente all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.501, (catastalmente Largo Scapoli n. 9 n. 36 n. 37, piano terra) ed è accessibile percorrendo un breve tratto dell'area lastricata di pertinenza dell'intero immobile e si compone di:

- negozio/area di vendita;
- cucina/laboratorio;
- ripostiglio;
- anti wc e wc per il personale;
- anti wc e wc per i fruitori;

per una superficie interna netta di mq 144,5.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 20/07/2020 - vedi allegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo se dovuta.

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



TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

CONFINI

Il bene in esame, visionato in sede di sopralluogo in data 20/07/2020, confina, salvo se con altri, con: il sub.12, il sub.15, il sub.504, e una porzione di area esterna di pertinenza del fabbricato - sub 54 -.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	144,50 mq	160,00 mq	1,00	160,00 mq	2,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				160,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				160,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/01/2012 al 11/09/2013	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 501, Zc. 6 Categoria C1 Cl.10, Cons. 129 Superficie catastale 136 mq Rendita € 4.217,23 Piano T
Dal 11/09/2013 al 05/04/2020	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 501, Zc. 6 Categoria C1 Cl.10, Cons. 129 Superficie catastale 151 mq Rendita € 4.217,23 Piano T



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4807	501	6	C1	10	129	151 mq	4217,23 €	T	

Corrispondenza catastale

Il bene, così come rilevato, risulta conforme alla planimetria catastale attuale per quanto riguarda la divisione interna degli ambienti. Tuttavia sono emerse diverse difformità che riguardano i prospetti esterni, ed in particolare il prospetto nord, in cui compare nella planimetria catastale una portafinestra in più rispetto alla realtà; inoltre la scala esterna è rappresentata spostata, anche se questo non rileva rispetto all'unità immobiliare esaminata.

Ciò potrebbe essere considerato un mero errore grafico, per correggere il quale potrebbe essere tuttavia necessario, viste le attuali procedure catastali, inoltrare un nuovo titolo edilizio. Pertanto lo scrivente non ha ritenuto necessario procedere ad un nuovo accatastamento.

Per ulteriori specifiche vedi il paragrafo relativo alla "Regolarità edilizia".

PATTI

Il bene è occupato con contratto di locazione registrato in data 01/10/2016 ad uso commerciale, opponibile alla procedura (scadenza al 22 settembre 2022). In corso procedura di convalida di sfratto per morosità.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia, come verificato nel sopralluogo avvenuto in data 20/07/2020, risulta in buone condizioni manutentive.

Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, nonché a livello di finiture ed infissi.

Gli ambienti risultano pertanto ben mantenuti e gli impianti sottotraccia e funzionanti.

PARTI COMUNI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, oltre alle parti comuni di tipo strutturale (murature, solai ecc.), è caratterizzato da diverse aree comuni, composte prevalentemente dai corridoi di distribuzione e le relative terrazze, i corpi scala e gli ascensori, le aree di manovra al piano garage (S1) e l'area lastricata al piano terra.

Il bene in esame, situato al piano terra del suddetto complesso, affaccia su una porzione dell'area lastricata di pertinenza del fabbricato, che percorre tutto il perimetro del complesso al piano terra.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, di recente costruzione e precedentemente generalizzato, risulta in buone condizioni di manutenzione. E' caratterizzato da una struttura in cemento armato, con tamponature in laterizio e si sviluppa su quattro livelli (tre fuori terra ed uno interrato), collegati da tre corpi scala e due ascensori. Le unità hanno diverse destinazioni d'uso, prevalentemente: residenziale, commerciale, ufficio, cantine.

Il locale commerciale in esame, accessibile al piano terra dal civico n.36 e n.37, dispone di un'entrata e di una vetrina con affaccio su un'ampia porzione di area lastricata antistante verso Largo Scapoli e di un'ulteriore entrata dal retro dell'edificio (accesso di servizio al laboratorio). Internamente risulta pavimentato con piastrelle di ceramica in tutti gli ambienti e le pareti, come i soffitti, risultano rifiniti ad intonaco tinteggiato.

E' dotato di impianto idrico ed impianto elettrico sottotraccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile. Il bene è occupato con contratto di locazione registrato in data 01/10/2016 ad uso commerciale, opponibile alla procedura (scadenza al 22 settembre 2022). In corso procedura di convalida di sfratto per morosità.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1990		Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Taddei	14/02/1990	25879	4902
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma1	14/03/1990		14800
Dal 28/07/2005		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Camilla De Martino	28/07/2005	18592	7665
Trascrizione					
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		



		Roma I	06/03/2005	65609
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
Dal 11/09/2013		Atto di scissione		
		Redante	Data	Repertorio N°
		Antonio Matella	11/09/2013	39796
				15390
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Roma I	26/09/2013	91895
				68476
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°

Per ulteriori specifiche riguardo la provenienza ventennale, vedi quanto specificato al "bene 1".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 30/11/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 14/08/2018

Reg. gen. 100194 - Reg. part. 70474

I beni di cui alla presente perizia sono caratterizzati da diversi sub, nel cui elenco delle ispezioni ipotecarie ovviamente, risultano esclusivamente iscrizioni e trascrizioni successive alla loro costituzione, come autonome unità immobiliari. Tuttavia debbono essere richiamati anche i gravami che erano afferenti alle particelle costituenti il terreno su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato di cui detti beni sono parte.

In particolare:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

Iscritto a Roma il 09/04/2009

Reg. gen. 46909 - Reg. part. 13230

Importo Totale € 8.200.000,00



Importo Capitale: € 4.100.000,00

A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

Trascritto a Roma il 06/05/2008

Reg. gen. 57108 - Reg. part. 31641

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 22/11/2007

Reg. gen. 205608 - Reg. part. 91979

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 31/03/2006

Reg. gen. 38253 - Reg. part. 21627

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3747; TERRENO Foglio 669 Particella 3752; TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.



REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla disamina dell'atto di Compravendita del 28/07/2005 con cui il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] una parte del terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925 e [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] la restante parte del terreno su cui sorgerà il fabbricato in esame, si evince che detto terreno era inserito nel "comprensorio n.15 soggetto a convenzione del Piano Particolareggiato Zona O, Nucleo 18, (...) che i signori [REDACTED] hanno richiesto al Comune di Roma con nota protocollo Dip. XIX numero 8505 del 4 Dicembre 2003 di realizzare sul suddetto terreno (...) l'intera cubatura prevista (...) che hanno ceduto al Comune di Roma tutte le aree, sia interne che esterne al comprensorio, a destinazione pubblica (...) che intendono ora cedere la residua area a destinazione fondiaria su cui verrà realizzata la progettata costruzione".

Sulla scorta di tali indicazioni, presso l'archivio progetti di Roma è stata reperita copia di:

- Permesso di costruire n.39 del 16/01/2008, rilasciato a [REDACTED] per la realizzazione di un edificio commerciale.

Ad oggi non risulterebbe rilasciato il Certificato di Agibilità relativo all'intero stabile, per sollecitare il quale è comunque necessario un incarico da parte dell'intero condominio.

Analizzando le visure storiche catastali di alcuni immobili facenti parte del complesso - tra cui quello in esame - è stato verificato che il progetto grafico dell'intero complesso è stato ripresentato al Municipio Competente per successivi interventi soggetti a titolo edilizio. Lo scrivente ha proceduto alle relative richieste di accesso agli atti e dopo i tempi di rito ha ricevuto copie di:

- Denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, prot. 13499 del 29/01/2013, presentata da [REDACTED] per progetto con superficie lorda 2132,16 mq, per cambio di destinazione d'uso degli interni 10 e 13 del piano I. Gli elaborati grafici ripresentano piante, prospetti e sezioni dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte.

- Denuncia di inizio attività per Piano Casa, prot.140241 del 07/11/2013 presentata da [REDACTED] per cambio di destinazione d'uso degli interni 8 e 14. Gli elaborati grafici ripresentano gli elaborati planimetrici dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte, ivi compresi i posti auto.

Il progetto è stato comunque richiesto all'archivio progetti di Roma che, dopo i tempi di rito ha rilasciato copia dello stesso.

Analizzando il progetto originario si nota che l'unità immobiliare qui esaminata è il risultato della fusione di più unità immobiliari, della quale però non si ha contezza di un titolo abilitativo che ne legittimi l'effettiva fusione.

E' evidente come sia diversa anche la disposizione interna degli ambienti, nonché il numero e la posizione delle portefinestre sulla facciata nord.

Confrontando il progetto originario con la DIA prot. 13499 presentata in data 29/01/2013, si evince che l'attuale unità immobiliare esaminata è frazionata in tre diverse unità, che a loro volta presentano una diversa distribuzione degli ambienti interni, nonché un diverso numero e posizione delle finestre sulla facciata nord.

L'unità immobiliare qui esaminata e rilevata in sede di sopralluogo - vedi Rilievo dello stato di fatto redatto dallo scrivente - risulta essere stata oggetto di ulteriori titoli edilizi, in particolare:

VARIAZIONE del 19/01/2012 protocollo n. RM0062293 in atti



- titolo edilizio richiamato nella visura storica catastale "dal 19/01/2012 FUSIONE, VAR. TOPON". Di tale titolo non è stata fornita copia dal Municipio competente. Dalla dicitura è possibile immaginare che abbia riguardato la fusione di tre unità immobiliari di eguale estensione, due con accesso sul fronte del fabbricato (lato ovest), e una con accesso sul fianco sinistro del fabbricato (lato nord) - come visibili nei titoli edilizi generali del complesso - a creare un'unica unità immobiliare, l'attuale bar, oltre probabilmente ad alcune opere interne;

- titolo edilizio richiamato nella visura storica catastale "DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del

15/12/2016 protocollo n. RM0789329 in atti dal 16/12/2016 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI", trattasi di SCIA n.160687 del 29/11/2016 per "manutenzione straordinaria anche su strutture portanti" per "realizzazione di una canna fumaria e demolizione di una tramezzatura interna (questa ultima viene fatta in economia)". Di tale titolo è stata ottenuta copia dal Municipio competente. L'Ante operam riporta già lo stato di fatto interno attuale (da cui la deduzione che fosse stato legittimato dal precedente richiamato titolo) e il Post operam riporta la canna fumaria così come realizzata;

- ulteriore variazione richiamata nella visura catastale è "VARIAZIONE del 20/06/2019 protocollo n. RM0306585 in atti

dal 24/06/2019 VSI, DICHIAR. DI PORZIONE DI U. I. U." Tale variazione è supportata da titolo edilizio di cui si è richiesta e ottenuta copia dal Municipio competente ed in particolare "CILA n.97269 del 21/05/2019" per "Fusione di due immobili siti in Largo Scapoli 9/36/37 di proprietà de [REDACTED] e in Via Perano SNC di proprietà

della [REDACTED] distinti al N.C.E.U. di Roma al fg 669, p.lla 4807, sub. 501 (immobile in Largo Scapoli) e al fg 669, p.lla 4807, sub. 15 (immobile in Via Perano) tramite l'apertura di una porzione di muro d'ambito. Demolizione di alcune tramezzature interne e realizzazione di nuove con conseguente diversa distribuzione degli spazi interni". Con questo titolo viene fuso il bar antistante con il retrostante laboratorio.

I titoli legittimanti lo stato di fatto cui bisogna fare riferimento sarebbero dunque rispettivamente quelli del 2012, del 2016 e del 2019. Riferendosi all'ultimo in ordine di tempo, risulterebbe una unica criticità legata alla rappresentazione in pianta di una collocazione e numero di portefinestre sul lato nord diversa da quella reale.

Le attuali modalità di presentazione dei titoli edilizi e di recepimento di variazioni catastali impone all'avente titolo la presentazione di un nuovo titolo edilizio che possa recepire in maniera pienamente conforme lo stato di fatto. Lo scrivente suggerisce in ogni caso un confronto specifico con l'ufficio tecnico del Municipio, per la risoluzione più semplice delle problematiche presentate, nonché di una ulteriore ricerca negli archivi dei titoli edilizi presentati per l'immobile.

In ogni caso a fini cautelativi e per le finalità della presente perizia vengono valutati costi di regolarizzazione, per diritti di segreteria, eventuali sanzioni, oneri professionali e accatastamento pari a circa € 3.000,00. Di tale importo si tiene conto nella valutazione del bene.

Ove il nuovo avente titolo rilevasse, oltre all'unità immobiliare in esame, anche il sub 15 ad esso annesso (lotto 4) non dovrà ripristinare la divisione tra le due unità per tornare a renderle indipendenti, ivi compresa la separazione impiantistica e del ripristino della muratura a tamponamento del varco murario di collegamento tra le due unità immobiliari.





LOTTO 75



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 75** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Perano n. 9 - Largo Scapoli n.6, n.17 e n.30, interno 14, piano 1

DESCRIZIONE

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare.

Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa.

La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi.

Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile.

Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione appartamento, è situato precisamente in via Perano n.9, all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.539, interno n.14 (piano primo).

L'immobile - monolocale - in esame si compone di:

- camera;
- bagno;
- terrazzo,

ed ha una superficie interna netta di mq 30 ed un ampio terrazzo esterno con una superficie netta di mq 10,3.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 20/07/2020 - vedi allegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo se dovuta.

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

TITOLARITÀ

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

- 

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



•



CONFINI

Il bene in esame, visionato in sede di sopralluogo e rilievo, confina con: il sub.34, il sub.27 e con l'area di pertinenza condominiale - sub.60 -, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	30,00 mq	37,00 mq	1,00	37,00 mq	2,70 m	1
Terrazza	10,30 mq	10,30 mq	0,25	2,58 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				39,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				39,58 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/2011 al 11/09/2013		Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 35, Zc. 6 Categoria A10 Cl.1, Cons. 2 Rendita € 1.466,74 Piano 1
Dal 11/09/2013 al 05/04/2020		Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 539, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 2 Superficie catastale 43 mq Rendita € 278,89 Piano 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
	669	4807	539	6	A2	5	2	43 mq	278,89 €.	1	

Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo e del rilievo metrico e fotografico effettuato dallo scrivente, sono state identificate alcune difformità all'interno dell'unità immobiliare in esame che riguardano solo alcuni



tracantoni murari non rappresentati nella planimetria catastale per meri errori di rappresentazione grafica che, a parere dello scrivente, non necessitano di nuovo accatastamento.

Per ulteriori specifiche vedi il paragrafo relativo alla "Regolarità edilizia".

PATTI

L'immobile è detenuto da terzi a mezzo di contratto di locazione non opponibile.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, risulta in buone condizioni manutentive.

Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, nonché a livello di finiture e di infissi, che risultano di tipologia con doppio vetro e telaio in legno.

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia. Il riscaldamento è ottenuto tramite condizionatore, mentre l'acqua calda sanitaria viene garantita da un boiler elettrico posizionato all'esterno dell'immobile.

PARTI COMUNI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, oltre alle parti comuni di tipo strutturale (murature, solai ecc.), è caratterizzato da diverse aree comuni, composte prevalentemente dai corridoi di distribuzione ai diversi piani e le relative terrazze, i corpi scala e gli ascensori, le aree di manovra al piano garage (S1) e l'area lastricata al piano terra.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, di recente costruzione e precedentemente generalizzato, risulta in buone condizioni di manutenzione.

E' caratterizzato da una struttura in cemento armato, con tamponature in laterizio e si sviluppa su quattro livelli (tre fuori terra ed uno interrato), collegati da tre corpi scala e due ascensori.

Le unità hanno diverse destinazioni d'uso, di tipo prevalentemente: residenziale, commerciale, ufficio, cantine.

Il bene in esame, accessibile al piano primo, ha destinazione d'uso appartamento.

E' accessibile mediante un portoncino blindato e internamente risulta pavimentato con piastrelle di ceramica in tutti gli ambienti mentre le pareti, come i soffitti, risultano rifiniti ad intonaco tinteggiato, a meno del bagno che presenta una porzione di parete rivestita con piastrelle ceramiche.

E' dotato di impianto idrico ed impianto elettrico sottotraccia. L'immobile è dotato di un ampio terrazzo, esposto sul versante est, anch'esso pavimentato con piastrelle ceramiche.



Gli infissi sono in legno doppio vetro e sono schermati da avvolgibili in pvc.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1990		Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Taddei	14/02/1990	25879	4902
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	14/03/1990		14800
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2005		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Camilla De Martino	28/07/2005	18592	7665
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	06/03/2005		65609
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/09/2013		Atto di scissione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio Matella	11/09/2013	39796	15390
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	26/09/2013	91895	68476
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per ulteriori specifiche riguardo la provenienza ventennale, vedi quanto specificato al "bene 1".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 07/01/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 14/08/2018

Reg. gen. 100194 - Reg. part. 70474

I beni di cui alla presente perizia sono caratterizzati da diversi sub, nel cui elenco delle ispezioni ipotecarie ovviamente, risultano esclusivamente iscrizioni e trascrizioni successive alla loro costituzione, come autonome unità immobiliari. Tuttavia debbono essere richiamati anche i gravami che erano afferenti alle particelle costituenti il terreno su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato di cui detti beni sono parte.

In particolare:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

Iscritto a Roma il 09/04/2009

Reg. gen. 46909 - Reg. part. 13230

Importo Totale € 8.200.000,00

Importo Capitale: € 4.100.000,00

A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

Trascritto a Roma il 06/05/2008

Reg. gen. 57108 - Reg. part. 31641

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]



Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 22/11/2007

Reg. gen. 205608 - Reg. part. 91979

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 31/03/2006

Reg. gen. 38253 - Reg. part.21627

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3747; TERRENO Foglio 669 Particella 3752; TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla disamina dell'atto di Compravendita del 28/07/2005 con cui il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] una parte del terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925 e [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] la restante parte del terreno su cui sorgerà il fabbricato in esame, si evince che detto terreno era inserito nel "comprensorio n.15 soggetto a convenzione del Piano Particolareggiato Zona O, Nucleo 18, (...) che i signori [REDACTED] hanno richiesto al Comune di Roma con nota protocollo Dip. XIX numero 8505 del 4 Dicembre 2003 di realizzare sul suddetto terreno (...) l'intera cubatura prevista (...) che hanno ceduto al Comune di Roma tutte le aree, sia interne che esterne al comprensorio, a destinazione pubblica (...) che intendono ora cedere la residua area a destinazione fondiaria su cui verrà realizzata la progettata costruzione".

Sulla scorta di tali indicazioni, presso l'archivio progetti di Roma è stata reperita copia di:

- Permesso di costruire n.39 del 16/01/2008, rilasciato a [REDACTED] per la realizzazione di un edificio commerciale.

Ad oggi non risulterebbe rilasciato il Certificato di Agibilità relativo all'intero stabile, per sollecitare il quale è comunque necessario un incarico da parte dell'intero condominio.



Analizzando le visure storiche catastali di alcuni immobili facenti parte del complesso è stato verificato che il progetto grafico dell'intero complesso è stato ripresentato al Municipio Competente per successivi interventi soggetti a titolo edilizio. Lo scrivente ha proceduto alle relative richieste di accesso agli atti e dopo i tempi di rito ha ricevuto copie di:

- Denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, prot. 13499 del 29/01/2013, presentata da [REDACTED] per progetto con superficie lorda 2132,16 mq, per cambio di destinazione d'uso degli interni 10 e 13 del piano I. Gli elaborati grafici ripresentano piante, prospetti e sezioni dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte.

- Denuncia di inizio attività per Piano Casa, prot.140241 del 07/11/2013 presentata da [REDACTED] per cambio di destinazione d'uso degli interni 8 e 14. Gli elaborati grafici ripresentano gli elaborati planimetrici dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte, ivi compresi i posti auto.

Il progetto è stato comunque richiesto all'archivio progetti di Roma che, dopo i tempi di rito, ha rilasciato copia dello stesso.

L'unità immobiliare qui esaminata e rilevata in sede di sopralluogo è conforme per volumetria, superficie e sagoma ai titoli edili presentati alla P.A. di cui sopra. Si precisa però che, per mero errore di rappresentazione grafica, nel progetto originario l'unità immobiliare in esame era sprovvista di porta d'ingresso.

L'unità immobiliare qui esaminata e rilevata in sede di sopralluogo - vedi Rilievo dello stato di fatto redatto dallo scrivente - è stata oggetto di ulteriore titolo edilizio, richiesto ed ottenuto in copia dal Municipio competente, in particolare:

- DIA in alternativa al Permesso di Costruire n.140241 del 07/11/2013, per "Cambio di destinazione d'uso con realizzazione di impianti e nuova distribuzione di spazi interni (realizzazione angolo cottura) di due unità".

Dalla disamina degli elaborati grafici risulta legittimato il cambio d'uso ad appartamento, gli impianti ed, indirettamente anche la spalletta muraria di protezione dell'angolo cottura.

Pertanto il bene risulta urbanisticamente legittimo.



LOTTO 76



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 76** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Perano n. 6, interno 8, piano 1-2

DESCRIZIONE

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare.

Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa.

La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi.

Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile.

Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione appartamento, si sviluppa su due livelli ed è situato precisamente in via Perano, all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.540, interno n.8 (piano primo e piano secondo).

L'immobile si compone di:

- camera con angolo cottura;
- bagno;
- terrazzo, al piano primo;
- camera;
- bagno;
- terrazzo al piano secondo.

ed ha una superficie interna netta di mq 23 al piano primo e di mq 21 al piano secondo, a cui si aggiungono due terrazzi con una superficie complessiva di mq 12,4.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo se dovuta.

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

TITOLARITÀ

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



- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

CONFINI

Il bene in esame, visionato in sede di sopralluogo e rilievo, confina con: il sub.28, il sub.30 e con l'area di pertinenza condominiale - sub.59 -, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	23,00 mq	28,60 mq	1,00	28,60 mq	2,70 m	1
Terrazza	7,60 mq	7,60 mq	0,25	1,90 mq	0,00 m	1
Abitazione	21,00 mq	25,70 mq	1,00	25,70 mq	2,70 m	2
Terrazza	4,80 mq	4,80 mq	0,25	1,20 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				57,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				57,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/2011 al 11/09/2013	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 29, Zc. 6 Categoria A10 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 2.566,79 Piano 1-2
Dal 11/09/2013 al 05/04/2020	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4807, Sub. 540, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3 Superficie catastale 62 mq Rendita € 418,33 Piano 1-2



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4807	540	6	A2	5	3	62 mq	418,33 €	1-2	

Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo e del rilievo metrico e fotografico effettuato dallo scrivente, sono state identificate alcune difformità all'interno dell'unità immobiliare in esame. Le stesse riguardano:

- la realizzazione di una spalletta muraria di contenimento dell'attuale angolo cottura all'interno e all'esterno per contenimento spazio tecnico per caldaia e la demolizione di un'altra spalletta muraria all'interno.

Sono inoltre presenti alcuni tracantoni murari non rappresentati nella planimetria catastale.

Tali difformità non comportano alcuna variazione di volume o superficie lorda del bene in esame.

All'esterno risulta però un errore di rappresentazione grafica del parapetto interno del balcone, indicato come struttura metallica, anziché come struttura metallica chiusa a tutt'altezza.

In ogni caso, lo scrivente CTU non ha ritenuto dover procedere ad un nuovo accatastamento, stante che lo stesso dovrà essere effettuato dall'avente diritto in seguito al percorso urbanistico a sanatoria autorizzativo delle opere interne, così come modificate e sopra descritte.

Per ulteriori specifiche vedi il paragrafo relativo alla "Regolarità edilizia".

PATTI

L'immobile è detenuto da terzi a mezzo di contratto di locazione non opponibile alla procedura.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, risulta in buone condizioni manutentive.

Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, nonché a livello di finiture e di infissi, che risultano di tipologia con doppio vetro e telaio in legno.

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia. Il riscaldamento è ottenuto tramite condizionatore, mentre l'acqua calda sanitaria viene garantita da un boiler elettrico posizionato all'esterno dell'immobile.

PARTI COMUNI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, oltre alle parti comuni di tipo strutturale (murature, solai ecc.), è caratterizzato da diverse aree comuni, composte prevalentemente dai corridoi di distribuzione ai diversi piani e le relative terrazze, i corpi scala e gli ascensori, le aree di manovra al piano garage (S1) e l'area lastricata al piano terra.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, di recente costruzione e precedentemente generalizzato, risulta in buone condizioni di manutenzione.

E' caratterizzato da una struttura in cemento armato, con tamponature in laterizio e si sviluppa su quattro livelli (tre fuori terra ed uno interrato), collegati da tre corpi scala e due ascensori.

Le unità hanno diverse destinazioni d'uso, di tipo prevalentemente: residenziale, commerciale, ufficio, cantine.

Il bene in esame, accessibile al piano primo e con sviluppo su due livelli collegati da scala in legno, ha destinazione d'uso appartamento.

E' accessibile mediante un portoncino blindato e internamente risulta pavimentato con piastrelle di ceramica in tutti gli ambienti mentre le pareti, come i soffitti, risultano rifiniti ad intonaco tinteggiato, a meno del bagno che presenta una porzione di parete rivestita con piastrelle ceramiche.

E' dotato di impianto idrico ed impianto elettrico sottotraccia. L'immobile è dotato di un ampio terrazzo, esposto sul versante est, anch'esso pavimentato con piastrelle ceramiche.

Gli infissi sono in legno doppio vetro e sono schermati da avvolgibili in pvc.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1990		Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Taddei	14/02/1990	25879	4902
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. parl.
		Roma	14/03/1990		14800
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2005		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Camilla De	28/07/2005	18592	7665



		Martino		
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Roma	06/03/2005	65609
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
Dal 11/09/2013		Atto di scissione		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Antonio Matella	11/09/2013	39796
				Raccolta N°
				15390
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Roma	26/09/2013	91895
				Reg. part.
				68476
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°

Per ulteriori specifiche riguardo la provenienza ventennale, vedi quanto specificato al "bene 1".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 07/01/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 14/08/2018

Reg. gen. 100194 - Reg. part. 70474

I beni di cui alla presente perizia sono caratterizzati da diversi sub, nel cui elenco delle ispezioni ipotecarie ovviamente, risultano esclusivamente iscrizioni e trascrizioni successive alla loro costituzione, come autonome unità immobiliari. Tuttavia debbono essere richiamati anche i gravami che erano afferenti alle particelle costituenti il terreno su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato di cui detti beni sono parte.

In particolare:



IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a Roma il 09/04/2009

Reg. gen. 46909 - Reg. part. 13230

Importo Totale € 8.200.000,00

Importo Capitale: € 4.100.000,00

A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

Trascritto a Roma il 06/05/2008

Reg. gen. 57108 - Reg. part. 31641

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 22/11/2007

Reg. gen. 205608 - Reg. part. 91979

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.

Trascrizione ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Roma il 31/03/2006

Reg. gen. 38253 - Reg. part. 21627

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro [REDACTED]

Immobili: TERRENO Foglio 669 Particella 3747; TERRENO Foglio 669 Particella 3752; TERRENO Foglio 669 Particella 3755; TERRENO Foglio 669 Particella 3762.



NORMATIVA URBANISTICA

Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla disamina dell'atto di Compravendita del 28/07/2005 con cui il signor [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] una parte del terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6925 e [REDACTED] vende, cede e trasferisce alla [REDACTED] la restante parte del terreno su cui sorgerà il fabbricato in esame, si evince che detto terreno era inserito nel "comprensorio n.15 soggetto a convenzione del Piano Particolareggiato Zona O, Nucleo 18, (...) che i signori [REDACTED] hanno richiesto al Comune di Roma con nota protocollo Dip. XIX numero 8505 del 4 Dicembre 2003 di realizzare sul suddetto terreno (...) l'intera cubatura prevista (...) che hanno ceduto al Comune di Roma tutte le aree, sia interne che esterne al comprensorio, a destinazione pubblica (...) che intendono ora cedere la residua area a destinazione fondiaria su cui verrà realizzata la progettata costruzione".

Sulla scorta di tali indicazioni, presso l'archivio progetti di Roma è stata reperita copia di:

- Permesso di costruire n.39 del 16/01/2008, rilasciato a [REDACTED] per la realizzazione di un edificio commerciale.

Ad oggi non risulterebbe rilasciato il Certificato di Agibilità relativo all'intero stabile, per sollecitare il quale è comunque necessario un incarico da parte dell'intero condominio.

Analizzando le visure storiche catastali di alcuni immobili facenti parte del complesso è stato verificato che il progetto grafico dell'intero complesso è stato ripresentato al Municipio Competente per successivi interventi soggetti a titolo edilizio. Lo scrivente ha proceduto alle relative richieste di accesso agli atti e dopo i tempi di rito ha ricevuto copie di:

- Denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, prot. 13499 del 29/01/2013, presentata da [REDACTED] per progetto con superficie lorda 2132,16 mq, per cambio di destinazione d'uso degli interni 10 e 13 del piano I. Gli elaborati grafici ripresentano piante, prospetti e sezioni dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte.

- Denuncia di inizio attività per Piano Casa, prot.140241 del 07/11/2013 presentata da [REDACTED] per cambio di destinazione d'uso degli interni 8 e 14. Gli elaborati grafici ripresentano gli elaborati planimetrici dell'intero complesso e di tutte le unità immobiliari di esso facenti parte, ivi compresi i posti auto.

Il progetto è stato comunque richiesto all'archivio progetti di Roma che, dopo i tempi di rito, ha rilasciato copia dello stesso.

L'unità immobiliare qui esaminata e rilevata in sede di sopralluogo - vedi Rilievo dello stato di fatto redatto dallo scrivente - è stata oggetto di ulteriore titolo edilizio, richiesto ed ottenuto in copia dal Municipio competente, in particolare:

- DIA in alternativa al Permesso di Costruire n.140241 del 07/11/2013, per "Cambio di destinazione d'uso con realizzazione di impianti e nuova distribuzione di spazi interni (realizzazione angolo cottura) di due unità".

Dalla disamina degli elaborati grafici risulta legittimato il cambio d'uso ad appartamento, gli impianti, ma sono state riscontrate alcune difformità che riguardano la consistenza di alcuni tramezzi interni.



Pertanto la sua piena regolarizzazione comporta la presentazione di un titolo edilizio in sanatoria per opere interne con costi valutati complessivamente - tra diritti di segreteria, sanzioni, accatastamento e oneri professionali - pari a circa € 2.000.

Di tale importo si tiene conto nella stima del bene.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Largo Scapoli n.10 e n.11, interno 12, piano T

Il fabbricato in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V, nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione commerciale, residenziale ed uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (destinato a box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene, presentando diverse attività commerciali, diventa polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, è collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in esame è un immobile a destinazione commerciale, è situato precisamente al civico n.10 e n.11 di Largo Scapoli (catastalmente in via Perano n.10), è identificato catastralmente al F.669, P.4807, s.12, interno n.12 (piano terra) ed è accessibile salendo i primi gradini che dividono il livello stradale dall'area lastricata di pertinenza dell'intero immobile e si compone di: - area di vendita; - laboratorio; - bagno; - spogliatoio; per una superficie interna netta di mq 43,5. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 05/08/2020 – vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 12, Zc. 6, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 70.280,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, 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, e 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.

Bene N°1: Appartamento ubicato a Roma (RM) – Via Perano n.10, int.12, piano T.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:



“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2020 – Semestre 1

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)

Codice di zona: E165

Microzona catastale n.: 198

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Valori per:

- Negozi: valori di mercato tra (€/mq) 1000 e 1500; valori di locazione tra (€/mq x mese) 7 e 10,5;

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito i riferimenti utilizzati ed adattati per la stima, con i link per un'immediata consultazione.

1) PONTE DI NONA PRECISAMENTE IN VIA RAOUL CHIODELLI proponiamo immobile locale c1 di 55 mq attualmente locato a negozio di parrucchiere ad € 800.00 mensili € 9.600 annui. Ottima posizione. Centralissimo. Ottimo come investimento. Ottimo stato.

€ 129.000,00 mq 55 €/mq 2.345,45

2) San Vittorino - Via di San Vittorino 307

Locale commerciale adibito a bar e ristorante/pizzeria, fronte strada nel cuore di San Vittorino.

L'immobile è in ottimo stato di manutenzione interna, composto di cucina, bagno, sala da pranzo/cena, ingresso con bancone e veranda esterna.

Attualmente è locato ad euro 1.200/00.

€ 159.000,00 mq 118 €/mq 1.347

<https://www.casa.it/bar/vendita/roma/via-di-san-vittorino-307-roma-118mq-39888980/>

3) "Locale commerciale sito in Via Massa di San Giuliano 553/c in zona Castelverde, di 53 mq fronte strada con 2 vetrine, antibagno e bagno da poco ristrutturato dotato di doppio allarme e Ventilconvettore da soffitto."

€ 110.000,00 mq 53 €/mq 2.075



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Roma (RM) - Largo Scapoli n.10 e n.11, interno 12, piano T	50,20 mq	1.400,00 €/mq	€ 70.280,00	100,00%	€ 70.280,00
				Valore di stima:	€ 70.280,00

Spese previste per la regolarizzazione	Totale Definitivo
€ 3.000,00	€ 67.280,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Negozi ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.12, interno 13, piano T

Il fabbricato in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V, nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione prevalentemente commerciale, residenziale ed uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (destinato a box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene, presentando diverse attività commerciali, diventa polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, è collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione commerciale, è situato in via Perano, precisamente all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.13, interno n.13 (piano terra) ed è accessibile salendo i primi gradini che dividono il livello stradale, dall'area lastricata di pertinenza dell'intero immobile ed un tratto della detta area lastricata. Quest'ultimo si compone di: - area di vendita; - antibagno; - bagno; per una superficie interna netta di mq 21,3. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 28/07/2020 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 13, Zc. 6, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 38.080,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, 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, e 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.

Bene N°2: Negozio ubicato a Roma (RM) – Via Perano n.13, piano T.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2020 – Semestre 1

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)

Codice di zona: E165

Microzona catastale n.: 198

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Valori per:

- Negozi: valori di mercato tra (€/mq) 1000 e 1500; valori di locazione tra (€/mq x mese) 7 e 10,5;

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno.

1) PONTE DI NONA PRECISAMENTE IN VIA RAOUL CHIODELLI proponiamo immobile locale c1 di 55 mq attualmente locato a negozio di parrucchiere ad € 800.00 mensili € 9.600 annui. Ottima posizione. Centralissimo. Ottimo come investimento. Ottimo stato.

€ 129.000,00 mq 55 €/mq 2.345,45

2)San Vittorino - Via di San Vittorino 307

Locale commerciale adibito a bar e ristorante/pizzeria, fronte strada nel cuore di San Vittorino.

L'immobile è in ottimo stato di manutenzione interna, composto di cucina, bagno, sala da pranzo/cena, ingresso con bancone e veranda esterna.

Attualmente è locato ad euro 1.200/00.

€ 159.000,00 mq 118 €/mq 1.347

3) "Locale commerciale sito in Via Massa di San Giuliano 553/c in zona Castelveverde, di 53 mq fronte strada con 2 vetrine, antibagno e bagno da poco ristrutturato dotato di doppio allarme e Ventilconvettore da soffitto."



€ 110.000,00 mq 53 €/mq 2.075

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Negozio Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.12, interno 13, piano T	27,20 mq	1.400,00 €/mq	€ 38.080,00	100,00%	€ 38.080,00
				Valore di stima:	€ 38.080,00

Spese previste per la regolarizzazione	Totale Definitivo
€ 3.000,00	€ 35.080,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.14, interno 14, piano T

Il fabbricato in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V, nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione commerciale, residenziale ed uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (destinato a box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, è collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un'unità immobiliare a destinazione commerciale, è situato precisamente in via Perano, all'altezza di Largo Scapoli, è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.14, interno n.14 (piano terra) ed è accessibile percorrendo un breve tratto di area lastricata di pertinenza dell'intero stabile e si compone di: - area di vendita; - bagno; per una superficie interna netta di mq 21,1. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 28/07/2020 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 14, Zc. 6, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 35.210,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, 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, e 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.



Bene N°3: Negozio ubicato a Roma (RM) – Via Perano n.14, piano terra.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2020 – Semestre 1

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)

Codice di zona: E165

Microzona catastale n.: 198

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Valori per:

- Negozi: valori di mercato tra (€/mq) 1000 e 1500; valori di locazione tra (€/mq x mese) 7 e 10,5;

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito i riferimenti utilizzati ed adattati per la stima, con i link per un'immediata consultazione.

1) PONTE DI NONA PRECISAMENTE IN VIA RAOUL CHIODELLI proponiamo immobile locale c1 di 55 mq attualmente locato a negozio di parrucchiere ad € 800.00 mensili € 9.600 annui. Ottima posizione. Centralissimo. Ottimo come investimento. Ottimo stato.

€ 129.000,00 mq 55 €/mq 2.345,45

2) San Vittorino - Via di San Vittorino 307

Locale commerciale adibito a bar e ristorante/pizzeria, fronte strada nel cuore di San Vittorino.

L'immobile è in ottimo stato di manutenzione interna, composto di cucina, bagno, sala da pranzo/cena, ingresso con bancone e veranda esterna.

Attualmente è locato ad euro 1.200/00.

€ 159.000,00 mq 118 €/mq 1.347



3) "Locale commerciale sito in Via Massa di San Giuliano 553/c in zona Castelverde, di 53 mq fronte strada con 2 vetrine, antibagno e bagno da poco ristrutturato dotato di doppio allarme e Ventilconvettore da soffitto."

€ 110.000,00 mq 53 €/mq 2.075

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Negozio Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.14, interno 14, piano T	25,15 mq	1.400,00 €/mq	€ 35.210,00	100,00%	€ 35.210,00
				Valore di stima:	€ 35.210,00

Spese previste per la regolarizzazione	Totale Definitivo
€ 2.000,00	€ 33.210,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.15, interno 15, piano T

Il fabbricato in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V, nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione commerciale, residenziale ed uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (destinato a box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene, presentando diverse attività commerciali, diventa polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, è collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione commerciale, è situato precisamente al civico n.15 di via Perano, è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.15, interno n.15 (piano terra) ed è accessibile percorrendo sul retro dello stabile un tratto di area lastricata di pertinenza dell'intero immobile e si compone di: - laboratorio/area di vendita; - magazzino; per una superficie interna netta di mq 45. Attualmente il bene viene utilizzato come laboratorio di un locale commerciale ad uso bar. Le due unità immobiliari risultano fuse mediante l'apertura di un varco murario. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 20/07/2020 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 15, Zc. 6, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 71.240,00



Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, 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, e 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.

Bene N°4: Negozio ubicato a Roma (RM) – Via Perano n.15, piano T.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2020 – Semestre 1

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)

Codice di zona: E165

Microzona catastale n.: 198

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Valori per:

- Negozi: valori di mercato tra (€/mq) 1000 e 1500; valori di locazione tra (€/mq x mese) 7 e 10,5;

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito i riferimenti utilizzati ed adattati per la stima, con i link per un'immediata consultazione.

1) PONTE DI NONA PRECISAMENTE IN VIA RAOUL CHIODELLI proponiamo immobile locale c1 di 55 mq attualmente locato a negozio di parrucchiere ad € 800.00 mensili € 9.600 annui. Ottima posizione. Centralissimo. Ottimo come investimento. Ottimo stato.

€ 129.000,00 mq 55 €/mq 2.345,45



2) San Vittorino - Via di San Vittorino 307

Locale commerciale adibito a bar e ristorante/pizzeria, fronte strada nel cuore di San Vittorino.

L'immobile è in ottimo stato di manutenzione interna, composto di cucina, bagno, sala da pranzo/cena, ingresso con bancone e veranda esterna.

Attualmente è locato ad euro 1.200/00.

€ 159.000,00 mq 118 €/mq 1.347

3) "Locale commerciale sito in Via Massa di San Giuliano 553/c in zona Castelverde, di 53 mq fronte strada con 2 vetrine, antibagno e bagno da poco ristrutturato dotato di doppio allarme e Ventilconvettore da soffitto."

€ 110.000,00 mq 53 €/mq 2.075

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Negozio Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.15, interno 15, piano T	54,80 mq	1.300,00 €/mq	€ 71.240,00	100,00%	€ 71.240,00
Valore di stima:					€ 71.240,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.18, interno 17, piano T

Il fabbricato in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V, nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione commerciale, residenziale ed uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (destinato a box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, è collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione commerciale, è situato in via Perano, precisamente all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.17, interno n.17 (via Perano SNC) ed è accessibile dal retro del fabbricato, con numero civico 18 affisso all'entrata, percorrendo un breve tratto dell'area lastricata di pertinenza dell'intero edificio e si compone di: - area di vendita; - camerino; - bagno; - ripostiglio per una superficie interna netta di mq 24,7. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 28/07/2020 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 17, Zc. 6, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 40.690,00



Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, 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, e 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.

Bene N°5: Negozio ubicato a Roma (RM) – Via Perano n.18, piano T.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2020 – Semestre 1

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)

Codice di zona: E165

Microzona catastale n.: 198

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Valori per:

- Negozi: valori di mercato tra (€/mq) 1000 e 1500; valori di locazione tra (€/mq x mese) 7 e 10,5;

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito i riferimenti utilizzati ed adattati per la stima, con i link per un'immediata consultazione.

1) PONTE DI NONA PRECISAMENTE IN VIA RAOUL CHIODELLI proponiamo immobile locale c1 di 55 mq attualmente locato a negozio di parrucchiere ad € 800.00 mensili € 9.600 annui. Ottima posizione. Centralissimo. Ottimo come investimento. Ottimo stato.

€ 129.000,00 mq 55 €/mq 2.345,45

2)San Vittorino - Via di San Vittorino 307

Locale commerciale adibito a bar e ristorante/pizzeria, fronte strada nel cuore di San Vittorino.



L'immobile è in ottimo stato di manutenzione interna, composto di cucina, bagno, sala da pranzo/cena, ingresso con bancone e veranda esterna.

Attualmente è locato ad euro 1.200/00.

€ 159.000,00 mq 118 €/mq 1.347

3) "Locale commerciale sito in Via Massa di San Giuliano 553/c in zona Castelverde, di 53 mq fronte strada con 2 vetrine, antibagno e bagno da poco ristrutturato dotato di doppio allarme e Ventilconvettore da soffitto."

€ 110.000,00 mq 53 €/mq 2.075

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Negozio Roma (RM) - Via Perano n.18, interno 17, piano T	31,30 mq	1.300,00 €/mq	€ 40.690,00	100,00%	€ 40.690,00
Valore di stima:					€ 40.690,00

Spese previste per la regolarizzazione	Totale Definitivo
€ 2.000,00	€ 38.690,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Largo Scapoli n.21, interno 20, piano T

Il fabbricato in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V, nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione di tipo prevalentemente commerciale, residenziale ed uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (destinato a box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, è collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione commerciale, è situato in via Perano, precisamente all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.20, interno n.20 (catastalmente "Via Perano SNC", ma con accesso al civ. 21, piano terra) ed è accessibile dal retro del fabbricato, percorrendo un breve tratto dell'area lastricata di pertinenza dell'intero immobile e si compone di: - negozio/area di vendita; - camerino; - bagno; per una superficie interna netta di mq 32,8. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 20/07/2020 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 20, Zc. 6, Categoria C1

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



Valore di stima del bene: € 51.350,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, 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, e 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.

Bene N°6: Negozio ubicato a Roma (RM) – Via Perano n.21, interno n.20 (piano terra).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2020 – Semestre 1

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)

Codice di zona: E165

Microzona catastale n.: 198

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Valori per:

- Negozi: valori di mercato tra (€/mq) 1000 e 1500; valori di locazione tra (€/mq x mese) 7 e 10,5;

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito i riferimenti utilizzati ed adattati per la stima, con i link per un'immediata consultazione.

1) PONTE DI NONA PRECISAMENTE IN VIA RAOUL CHIODELLI proponiamo immobile locale c1 di 55 mq attualmente locato a negozio di parrucchiere ad € 800.00 mensili € 9.600 annui. Ottima posizione. Centralissimo. Ottimo come investimento. Ottimo stato.

€ 129.000,00 mq 55 €/mq 2.345,45

2)San Vittorino - Via di San Vittorino 307



Locale commerciale adibito a bar e ristorante/pizzeria, fronte strada nel cuore di San Vittorino.

L'immobile è in ottimo stato di manutenzione interna, composto di cucina, bagno, sala da pranzo/cena, ingresso con bancone e veranda esterna.

Attualmente è locato ad euro 1.200/00.

€ 159.000,00 mq 118 €/mq 1.347

3) "Locale commerciale sito in Via Massa di San Giuliano 553/c in zona Castelverde, di 53 mq fronte strada con 2 vetrine, antibagno e bagno da poco ristrutturato dotato di doppio allarme e Ventilconvettore da soffitto."

€ 110.000,00 mq 53 €/mq 2.075

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Negozio Roma (RM) - Largo Scapoli n.21, interno 20, piano T	39,50 mq	1.300,00 €/mq	€ 51.350,00	100,00%	€ 51.350,00
				Valore di stima:	€ 51.350,00

Spese previste per la regolarizzazione	Totale Definitivo
€ 3.000,00	€ 48.350,00

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, 17 e 30, interno 6, piano 1-2

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità con destinazione d'uso di tipo prevalentemente commerciale, residenziale, commerciale e ad uffici che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione ufficio - al momento utilizzato ad appartamento -, è situato precisamente in via Perano, all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.27, interno n.6 (piano primo e piano secondo). L'immobile si compone di: - zona pranzo; - soggiorno; - 2 bagni; - loggia; - camera; - terrazzo. Si sviluppa su due livelli ed ha una superficie interna netta di mq 63,2 ed un ampio terrazzo esterno con una superficie netta di mq 47. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 27, Zc. 6, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 145.260,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, 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, e 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.

Bene N°7: Ufficio ubicato a Roma (RM) – Via Perano snc - interno n.6 (piano primo e piano secondo).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2020 – Semestre 1

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)

Codice di zona: E165

Microzona catastale n.: 198

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Terziaria

Valori per:

- Uffici: valori di mercato tra (€/mq) 1150 e 1700; valori di locazione tra (€/mq x mese) 6,8 e 10;

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito i riferimenti utilizzati ed adattati per la stima, con i link per un'immediata consultazione.



1) Roma, Largo Scapoli, A/10 su due livelli 70 mq c.a. RIF. EI/U1 € 119.000 Lo Studio della Energy Immobiliare opera incisivamente e con serietà in un settore spesso non chiaro per i non addetti ai lavori, sicuramente in costante evoluzione e caratterizzato da complessi aspetti giuridici e tecnici. Forte di una struttura di professionisti capaci di valutare le più disparate esigenze di mercato, la Energy Immobiliare è in grado di consigliare ed affiancare il cliente in ogni singola fase della compravendita. L'organizzazione coadiuva, inoltre, il cliente anche nel reperimento di atti e documenti e nelle pratiche occorrenti per l'eventuale regolarizzazione urbanistica e catastale del bene oggetto di incarico professionale e di tutto quanto necessario per la corretta conclusione del contratto.

€ 119.000,00 mq 70 €/mq 1.700

<http://www.commerciale.it/immobili/ufficio-vendita-Roma-83915046>

2) Castelveverde/Casalone in via Villalfonsina piano terra in buone condizioni di 52 mq ca. composto da: ingresso, ampio soggiorno con angolo cottura e zona pranzo, camera da letto matrimoniale, bagno, balcone vivibile, posto auto coperto in garage La proprietà si trova in uno stabile di recente costruzione con ascensore ed è molto luminosa e silenziosa. Categoria Catastale A/10 (uso ufficio) Prezzo richiesto € 60.000.

€ 60.000 mq 52 €/mq 1.153

<http://www.commerciale.it/immobili/ufficio-vendita-Roma-68641169>

3) Castelveverde/Casalone in via Villalfonsina piano terra in buone condizioni di 61 mq ca. composto da: ingresso, ampio soggiorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, bagno, due terrazza vivibile di 80 mq ca. totali, posto auto coperto in garage La proprietà si trova in uno stabile di recente costruzione con ascensore ed è molto luminosa e silenziosa. Categoria Catastale A/10 (uso ufficio) Prezzo richiesto € 68.000.

€ 68.000 mq 61 €/mq 1.115

<http://www.commerciale.it/immobili/ufficio-vendita-Roma-68641047>

4) Iconacasa agenzia affiliata di Roma Castelveverde sita in Via Massa di San Giuliano 294, propone in vendita appartamento uso ufficio posto al primo piano in stabile di recente costruzione esternamente rifinita in tinta. L'immobile è così composto: sala d'attesa, studio e bagno. L'immobile è possibile acquistarlo libero o locato ad uno studio CAF con regolare contratto di affitto.

€ 99.000 mq 50 €/mq 1.980

<https://www.casa.it/ufficio/vendita/roma/largo-scapoli-roma-50mq-40780554/>

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Ufficio Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, 17 e 30, interno 6, piano 1-2	93,39 mq	1.500,00 €/mq	€ 145.260,00	100,00%	€ 145.260,00
				Valore di stima:	€ 145.260,00

Spese previste per la regolarizzazione	Totale Definitivo
€ 2.000,00	€ 143.260,00



LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Perano - Largo Scapoli n.6, n.17 e n.30, interno 7, piano 1-2

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione ufficio - al momento utilizzato ad appartamento -, è situato precisamente in via Perano, all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.28, interno n.7 (piano primo e piano secondo). L'immobile, sui diversi piani, si compone di: - soggiorno; - 2 bagni; - terrazzo al piano primo; - 2 camere; - terrazzo al piano secondo. Si sviluppa su due livelli ed ha una superficie interna netta di mq 70,8 ed ampi terrazzi. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 28, Zc. 6, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 152.265,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, 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, e 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.

Bene N°8: Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Perano snc - interno n.7 (piano primo e piano secondo).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” - MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. - Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: Roma

Comune: Roma



Fascia/zona: Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)

Codice di zona: E165

Microzona catastale n.: 198

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Terziaria

Valori per:

- Uffici: valori di mercato tra (€/mq) 1150 e 1700; valori di locazione tra (€/mq x mese) 6,8 e 10;

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito i riferimenti utilizzati ed adattati per la stima, con i link per un'immediata consultazione.

1) Roma, Largo Scapoli, A/10 su due livelli 70 mq c.a. RIF. EI/U1 € 119.000 Lo Studio della Energy Immobiliare opera incisivamente e con serietà in un settore spesso non chiaro per i non addetti ai lavori, sicuramente in costante evoluzione e caratterizzato da complessi aspetti giuridici e tecnici. Forte di una struttura di professionisti capaci di valutare le più disparate esigenze di mercato, la Energy Immobiliare è in grado di consigliare ed affiancare il cliente in ogni singola fase della compravendita. L'organizzazione coadiuva, inoltre, il cliente anche nel reperimento di atti e documenti e nelle pratiche occorrenti per l'eventuale regolarizzazione urbanistica e catastale del bene oggetto di incarico professionale e di tutto quanto necessario per la corretta conclusione del contratto.

€ 119.000,00 mq 70 €/mq 1.700

<http://www.commerciale.it/immobili/ufficio-vendita-Roma-83915046>

2) Rivolta vende in esclusiva - Castelveverde/Casalone in via Villalfonsina piano terra in buone condizioni di 52 mq ca. composto da: ingresso, ampio soggiorno con angolo cottura e zona pranzo, camera da letto matrimoniale, bagno, balcone vivibile, posto auto coperto in garage La proprietà si trova in uno stabile di recente costruzione con ascensore ed è molto luminosa e silenziosa. Categoria Catastale A/10 (uso ufficio) Prezzo richiesto € 60.000.

€ 60.000 mq 52 €/mq 1.153

<http://www.commerciale.it/immobili/ufficio-vendita-Roma-68641169>

3) Rivolta vende in esclusiva - Castelveverde/Casalone in via Villalfonsina piano terra in buone condizioni di 61 mq ca. composto da: ingresso, ampio soggiorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, bagno, due terrazza vivibile di 80 mq ca. totali, posto auto coperto in garage La proprietà si trova in uno stabile di recente costruzione con ascensore ed è molto luminosa e silenziosa. Categoria Catastale A/10 (uso ufficio) Prezzo richiesto € 68.000.

€ 68.000 mq 61 €/mq 1.115

<http://www.commerciale.it/immobili/ufficio-vendita-Roma-68641047>



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Ufficio Roma (RM) - Via Perano - Largo Scapoli n.6, n.17 e n.30, interno 7, piano 1-2	101,51 mq	1.500,00 €/mq	€ 152.265,00	100,00%	€ 152.265,00
				Valore di stima:	€ 152.265,00

Spese previste per la regolarizzazione	Totale Definitivo
€ 2.000,00	€ 150.265,00

LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC -Largo Scapoli n.6, n.17 e n.30, interno 10, piano 1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione d'uso appartamento (per quanto catastalmente ancora identificato come ufficio), è situato precisamente in via Perano, all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.31, interno n.10 (piano primo). L'immobile - monolocale - in esame si compone di: - camera con angolo cottura; - bagno; - ingresso; - terrazzo. Ha una superficie interna netta di mq 31,7 ed un ampio terrazzo esterno con una superficie netta di mq 13. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 20/07/2020 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 31, Zc. 6, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 61.442,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, 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, e 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.



Bene N°9: Appartamento ubicato a Roma (RM) – Via Perano snc - interno n.10 (piano primo).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2020 – Semestre 1

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)

Codice di zona: E165

Microzona catastale n.: 198

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni di tipo economico: valori di mercato tra (€/mq) 1350 e 1850; valori di locazione tra (€/mq x mese) 6,8 e 10;

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito i riferimenti utilizzati ed adattati per la stima, con i link per un'immediata consultazione.

1) Monolocale in vendita in largo Scapoli, 6

Lunghezza-Villaggio Prenestino, Roma.

€ 70.000,00 mq 40 €/mq 1.750

<https://www.idealista.it/immobile/15872058/>

2) Vendita nella zona di Villaggio Prenestino, un appartamento monolocale di 40 mq sito al piano primo, composto da: Soggiorno con cucina a vista, bagno con doccia e finestra. Completano la proprietà un ampio balcone. Inoltre, l'immobile è dotato di grate di sicurezza, zanzariere, aria condizionata. Ottima esposizione e posizione. Nelle vicinanze di ogni servizio di prima necessità, fermata atac."

€ 69.000 mq 40 €/mq 1.725

<https://www.idealista.it/immobile/20147458/>



3) Ampio monolocale, facilmente divisibile per ricavare un bilocale, sito in una piccola palazzina di soli due piani e di recente costruzione, nel quartiere, ricco di servizi e ben collegato, di Castelverde. L'appartamento è in buonissime condizioni interne e gode di un'ottima esposizione a sud, è attualmente composto di un unico ambiente con angolo cottura, da cui si accede al giardino angolare, e un bagno finestrato. E' inoltre dotato di grate alle finestre, zanzariere ed aria condizionata. A completare la proprietà un posto auto scoperto.

€ 85.000 mq 52 €/mq 1.634

<https://www.idealista.it/immobile/18908634/>

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Appartamento Roma (RM) - Via Perano SNC -Largo Scapoli n.6, n.17 e n.30, interno 10, piano 1	39,64 mq	1.550,00 €/mq	€ 61.442,00	100,00%	€ 61.442,00
				Valore di stima:	€ 61.442,00

Spese previste per la regolarizzazione	Totale Definitivo
€ 2.000,00	€ 59.442,00

LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17 e n.30, interno 11, piano 1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione ufficio - al momento utilizzato ad appartamento -, è situato precisamente in via Perano, all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.32, interno n.11 (piano primo). L'immobile - monolocale - in esame si compone di: - camera; - bagno; - ingresso; - terrazzo. Si sviluppa su un unico livello ed ha una superficie interna netta di mq 31,6 ed un ampio terrazzo esterno con una superficie netta di mq 12,5. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 15/10/2020 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 32, Zc. 6, Categoria A10



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

Valore di stima del bene: € 64.245,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, 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, e 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.

Bene N°10: Ufficio ubicato a Roma (RM) – Via Perano SNC - Largo Scapoli n.17, interno n.11 (piano primo).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2020 – Semestre 1

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)

Codice di zona: E165

Microzona catastale n.: 198

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Terziaria

Valori per:

- Uffici: valori di mercato tra (€/mq) 1150 e 1700; valori di locazione tra (€/mq x mese) 6,8 e 10;

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito i riferimenti utilizzati ed adattati per la stima, con i link per un'immediata consultazione.

1) Roma, Largo Scapoli, A/10 su due livelli 70 mq c.a. RIF. EI/U1 € 119.000 Lo Studio della Energy Immobiliare opera incisivamente e con serietà in un settore spesso non chiaro per i non addetti ai lavori, sicuramente in costante evoluzione e caratterizzato da complessi aspetti giuridici e tecnici. Forte di una struttura di professionisti capaci di valutare le più disparate esigenze di mercato, la



Energy Immobiliare è in grado di consigliare ed affiancare il cliente in ogni singola fase della compravendita. L'organizzazione coadiuva, inoltre, il cliente anche nel reperimento di atti e documenti e nelle pratiche occorrenti per l'eventuale regolarizzazione urbanistica e catastale del bene oggetto di incarico professionale e di tutto quanto necessario per la corretta conclusione del contratto.

€ 119.000,00 mq 70 €/mq 1.700

<http://www.commerciale.it/immobili/ufficio-vendita-Roma-83915046>

2) Rivolta vende in esclusiva - Castelverde/Casalone in via Villalfonsina piano terra in buone condizioni di 52 mq ca. composto da: ingresso, ampio soggiorno con angolo cottura e zona pranzo, camera da letto matrimoniale, bagno, balcone vivibile, posto auto coperto in garage La proprietà si trova in uno stabile di recente costruzione con ascensore ed è molto luminosa e silenziosa. Categoria Catastale A/10 (uso ufficio) Prezzo richiesto € 60.000.

€ 60.000 mq 52 €/mq 1.153

<http://www.commerciale.it/immobili/ufficio-vendita-Roma-68641169>

3) Rivolta vende in esclusiva - Castelverde/Casalone in via Villalfonsina piano terra in buone condizioni di 61 mq ca. composto da: ingresso, ampio soggiorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, bagno, due terrazza vivibile di 80 mq ca. totali, posto auto coperto in garage La proprietà si trova in uno stabile di recente costruzione con ascensore ed è molto luminosa e silenziosa. Categoria Catastale A/10 (uso ufficio) Prezzo richiesto € 68.000.

€ 68.000 mq 61 €/mq 1.115

<http://www.commerciale.it/immobili/ufficio-vendita-Roma-68641047>

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Ufficio Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17 e n.30, interno 11, piano 1	42,83 mq	1.500,00 €/mq	€ 64.245,00	100,00%	€ 64.245,00
				Valore di stima:	€ 64.245,00

Spese previste per la regolarizzazione	Totale Definitivo
€ 2.000,00	€ 62.245,00

LOTTO 11

- **Bene N° 11** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17 e n. 30, interno 12, piano 1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del



Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione ufficio - al momento l'immobile è privo di qualsiasi arredo e tuttavia è predisposto un angolo cottura -, è situato precisamente in via Perano, all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.33, interno n.12 (piano primo). L'immobile - monolocale - in esame si compone di: - camera; - bagno; - ingresso; - terrazzo. Si sviluppa su un unico livello ed ha una superficie interna netta di mq 32 ed un ampio terrazzo esterno con una superficie netta di mq 11,5. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 03/02/2021 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 33, Zc. 6, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 64.170,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, 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, e 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.

Bene N°11: Ufficio ubicato a Roma (RM) – Via Perano SNC, interno n.12 (piano primo).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2020 – Semestre 1

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)

Codice di zona: E165

Microzona catastale n.: 198



Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Terziaria

Valori per:

- Uffici: valori di mercato tra (€/mq) 1150 e 1700; valori di locazione tra (€/mq x mese) 6,8 e 10;

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito i riferimenti utilizzati ed adattati per la stima, con i link per un'immediata consultazione.

1) Roma, Largo Scapoli, A/10 su due livelli 70 mq c.a. RIF. EI/U1 € 119.000 Lo Studio della Energy Immobiliare opera incisivamente e con serietà in un settore spesso non chiaro per i non addetti ai lavori, sicuramente in costante evoluzione e caratterizzato da complessi aspetti giuridici e tecnici. Forte di una struttura di professionisti capaci di valutare le più disparate esigenze di mercato, la Energy Immobiliare è in grado di consigliare ed affiancare il cliente in ogni singola fase della compravendita. L'organizzazione coadiuva, inoltre, il cliente anche nel reperimento di atti e documenti e nelle pratiche occorrenti per l'eventuale regolarizzazione urbanistica e catastale del bene oggetto di incarico professionale e di tutto quanto necessario per la corretta conclusione del contratto.

€ 119.000,00 mq 70 €/mq 1.700

<http://www.commerciale.it/immobili/ufficio-vendita-Roma-83915046>

2) Rivolta vende in esclusiva - Castelverde/Casalone in via Villalfonsina piano terra in buone condizioni di 52 mq ca. composto da: ingresso, ampio soggiorno con angolo cottura e zona pranzo, camera da letto matrimoniale, bagno, balcone vivibile, posto auto coperto in garage La proprietà si trova in uno stabile di recente costruzione con ascensore ed è molto luminosa e silenziosa. Categoria Catastale A/10 (uso ufficio) Prezzo richiesto € 60.000.

€ 60.000 mq 52 €/mq 1.153

<http://www.commerciale.it/immobili/ufficio-vendita-Roma-68641169>

3) Rivolta vende in esclusiva - Castelverde/Casalone in via Villalfonsina piano terra in buone condizioni di 61 mq ca. composto da: ingresso, ampio soggiorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, bagno, due terrazza vivibile di 80 mq ca. totali, posto auto coperto in garage La proprietà si trova in uno stabile di recente costruzione con ascensore ed è molto luminosa e silenziosa. Categoria Catastale A/10 (uso ufficio) Prezzo richiesto € 68.000.

€ 68.000 mq 61 €/mq 1.115

<http://www.commerciale.it/immobili/ufficio-vendita-Roma-68641047>

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Ufficio Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17 e n. 30, interno 12, piano 1	42,78 mq	1.500,00 €/mq	€ 64.170,00	100,00%	€ 64.170,00
				Valore di stima:	€ 64.170,00



Spese previste per la regolarizzazione	Totale Definitivo
€ 2.000,00	€ 62.170,00

LOTTO 12

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17 e n.30, interno 13, piano 1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione appartamento, è situato precisamente in via Perano, all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.34, interno n.13 (piano primo). L'immobile - monocale - in esame si compone di: - camera; - bagno; - ingresso; - terrazzo, ed ha una superficie interna netta di mq 31,8 ed un ampio terrazzo esterno con una superficie netta di mq 9,7. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 – vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 34, Zc. 6, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 62.372,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, 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, e 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.

Bene N°12: Appartamento ubicato a Roma (RM) – Via Perano snc - interno n.13 (piano primo).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:



Anno 2020 – Semestre 1

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)

Codice di zona: E165

Microzona catastale n.: 198

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni di tipo economico: valori di mercato tra (€/mq) 1350 e 1850; valori di locazione tra (€/mq x mese) 6,8 e 10;

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito i riferimenti utilizzati ed adattati per la stima, con i link per un'immediata consultazione.

1) Monocale in vendita in largo Scapoli, 6

Lunghezza-Villaggio Prenestino, Roma.

€ 70.000,00 mq 40 €/mq 1.750

<https://www.idealista.it/immobile/15872058/>

2) Vendita nella zona di Villaggio Prenestino, un appartamento monocale di 40 mq sito al piano primo, composto da: Soggiorno con cucina a vista, bagno con doccia e finestra. Completano la proprietà un ampio balcone. Inoltre, l'immobile è dotato di grate di sicurezza, zanzariere, aria condizionata. Ottima esposizione e posizione. Nelle vicinanze di ogni servizio di prima necessità, fermata atac."

€ 69.000 mq 40 €/mq 1.725

<https://www.idealista.it/immobile/20147458/>

3) Ampio monocale, facilmente divisibile per ricavare un bilocale, sito in una piccola palazzina di soli due piani e di recente costruzione, nel quartiere, ricco di servizi e ben collegato, di Castelverde. L'appartamento è in buonissime condizioni interne e gode di un'ottima esposizione a sud, è attualmente composto di un unico ambiente con angolo cottura, da cui si accede al giardino angolare, e un bagno finestrato. E' inoltre dotato di grate alle finestre, zanzariere ed aria condizionata. A completare la proprietà un posto auto scoperto.



€ 85.000 mq 52 €/mq 1.634

<https://www.idealista.it/immobile/18908634/>

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Appartamento Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17 e n.30, interno 13, piano 1	40,24 mq	1.550,00 €/mq	€ 62.372,00	100,00%	€ 62.372,00
				Valore di stima:	€ 62.372,00

Spese previste per la regolarizzazione	Totale Definitivo
€ 2.000,00	€ 60.372,00

LOTTO 13

- **Bene N° 13** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17 e n.30, interno 15, piano 1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione ufficio, è situato precisamente in via Perano, all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.36, interno n.15 (piano primo). L'immobile in esame si compone di: - camera/ufficio 1; - bagno; - disimpegno; - camera/ufficio 2; - terrazzo ed ha una superficie interna netta di mq 53,7 ed un ampio terrazzo esterno con una superficie netta di mq 15,8. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 20/07/2020 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 36, Zc. 6, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 101.775,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, 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, e 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.

Bene N°13: Ufficio ubicato a Roma (RM) – Via Perano, interno n.15 (piano primo).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2020 – Semestre 1

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)

Codice di zona: E165

Microzona catastale n.: 198

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Terziaria

Valori per:

- Uffici: valori di mercato tra (€/mq) 1150 e 1700; valori di locazione tra (€/mq x mese) 6,8 e 10;

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito i riferimenti utilizzati ed adattati per la stima, con i link per un'immediata consultazione.

1) Roma, Largo Scapoli, A/10 su due livelli 70 mq c.a. RIF. EI/U1 € 119.000 Lo Studio della Energy Immobiliare opera incisivamente e con serietà in un settore spesso non chiaro per i non addetti ai lavori, sicuramente in costante evoluzione e caratterizzato da complessi aspetti giuridici e tecnici. Forte di una struttura di professionisti capaci di valutare le più disparate esigenze di mercato, la Energy Immobiliare è in grado di consigliare ed affiancare il cliente in ogni singola fase della compravendita. L'organizzazione coadiuva, inoltre, il cliente anche nel reperimento di atti e documenti e nelle pratiche occorrenti per l'eventuale regolarizzazione urbanistica e catastale del bene oggetto di incarico professionale e di tutto quanto necessario per la corretta conclusione del contratto.

€ 119.000,00 mq 70 €/mq 1.700

<http://www.commerciale.it/immobili/ufficio-vendita-Roma-83915046>



2) Rivolta vende in esclusiva - Castelverde/Casalone in via Villalfonsina piano terra in buone condizioni di 52 mq ca. composto da: ingresso, ampio soggiorno con angolo cottura e zona pranzo, camera da letto matrimoniale, bagno, balcone vivibile, posto auto coperto in garage La proprietà si trova in uno stabile di recente costruzione con ascensore ed è molto luminosa e silenziosa. Categoria Catastale A/10 (uso ufficio) Prezzo richiesto € 60.000.

€ 60.000 mq 52 €/mq 1.153

<http://www.commerciale.it/immobili/ufficio-vendita-Roma-68641169>

3) Rivolta vende in esclusiva - Castelverde/Casalone in via Villalfonsina piano terra in buone condizioni di 61 mq ca. composto da: ingresso, ampio soggiorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, bagno, due terrazza vivibile di 80 mq ca. totali, posto auto coperto in garage La proprietà si trova in uno stabile di recente costruzione con ascensore ed è molto luminosa e silenziosa. Categoria Catastale A/10 (uso ufficio) Prezzo richiesto € 68.000.

€ 68.000 mq 61 €/mq 1.115

<http://www.commerciale.it/immobili/ufficio-vendita-Roma-68641047>

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Ufficio Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17 e n.30, interno 15, piano 1	67,85 mq	1.500,00 €/mq	€ 101.775,00	100,00%	€ 101.775,00
				Valore di stima:	€ 101.775,00

Spese previste per la regolarizzazione	Totale Definitivo
€ 3.000,00	€ 98.775,00

LOTTO 14

- **Bene N° 14** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17 e n.30, interno 17, piano 1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione ufficio,



è situato precisamente in via Perano, all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.38, interno n.17 (piano primo). L'immobile in esame si compone di: - ufficio 1; - bagno; - disimpegno; - ufficio 2; - ballatoio; ed ha una superficie interna netta di mq 53,7 ed un balcone con una superficie netta di mq 9,3. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto, a seguito del sopralluogo effettuato in data 11/08/2020 – vedi allegato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 38, Zc. 6, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 99.345,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, 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, e 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.

Bene N°14: Ufficio ubicato a Roma (RM) – Via Perano, interno n.17 (piano primo).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2020 – Semestre 1

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)

Codice di zona: E165

Microzona catastale n.: 198

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Terziaria

Valori per:

- Uffici: valori di mercato tra (€/mq) 1150 e 1700; valori di locazione tra (€/mq x mese) 6,8 e 10;



E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito i riferimenti utilizzati ed adattati per la stima, con i link per un'immediata consultazione.

1) Roma, Largo Scapoli, A/10 su due livelli 70 mq c.a. RIF. EI/U1 € 119.000 Lo Studio della Energy Immobiliare opera incisivamente e con serietà in un settore spesso non chiaro per i non addetti ai lavori, sicuramente in costante evoluzione e caratterizzato da complessi aspetti giuridici e tecnici. Forte di una struttura di professionisti capaci di valutare le più disparate esigenze di mercato, la Energy Immobiliare è in grado di consigliare ed affiancare il cliente in ogni singola fase della compravendita. L'organizzazione coadiuva, inoltre, il cliente anche nel reperimento di atti e documenti e nelle pratiche occorrenti per l'eventuale regolarizzazione urbanistica e catastale del bene oggetto di incarico professionale e di tutto quanto necessario per la corretta conclusione del contratto.

€ 119.000,00 mq 70 €/mq 1.700

<http://www.commerciale.it/immobili/ufficio-vendita-Roma-83915046>

2) Rivolta vende in esclusiva - Castelverde/Casalone in via Villalfonsina piano terra in buone condizioni di 52 mq ca. composto da: ingresso, ampio soggiorno con angolo cottura e zona pranzo, camera da letto matrimoniale, bagno, balcone vivibile, posto auto coperto in garage La proprietà si trova in uno stabile di recente costruzione con ascensore ed è molto luminosa e silenziosa. Categoria Catastale A/10 (uso ufficio) Prezzo richiesto € 60.000.

€ 60.000 mq 52 €/mq 1.153

<http://www.commerciale.it/immobili/ufficio-vendita-Roma-68641169>

3) Rivolta vende in esclusiva - Castelverde/Casalone in via Villalfonsina piano terra in buone condizioni di 61 mq ca. composto da: ingresso, ampio soggiorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, bagno, due terrazza vivibile di 80 mq ca. totali, posto auto coperto in garage La proprietà si trova in uno stabile di recente costruzione con ascensore ed è molto luminosa e silenziosa. Categoria Catastale A/10 (uso ufficio) Prezzo richiesto € 68.000.

€ 68.000 mq 61 €/mq 1.115

<http://www.commerciale.it/immobili/ufficio-vendita-Roma-68641047>

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 14 - Ufficio Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17 e n.30, interno 17, piano 1	66,23 mq	1.500,00 €/mq	€ 99.345,00	100,00%	€ 99.345,00
Valore di stima:					€ 99.345,00

Spese previste per la regolarizzazione	Totale Definitivo
€ 2.000,00	€ 97.345,00



LOTTO 15

- **Bene N° 15** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17 e n. 30, interno 19, piano 2

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione ufficio - al momento utilizzato ad appartamento -, è situato precisamente in via Perano, all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.40, interno n.19 (piano secondo). L'immobile - monolocale - in esame si compone di: - camera/ufficio; - bagno; - ingresso; - terrazzo, ed ha una superficie interna netta di mq 31,5 ed un ampio terrazzo esterno con una superficie netta di mq 10. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 28/07/2020 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 40, Zc. 6, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 72.600,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, 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, e 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.

Bene N°15: Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC, interno n.19 (piano secondo).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” - MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. - Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: Roma

Comune: Roma



Fascia/zona: Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)

Codice di zona: E165

Microzona catastale n.: 198

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Terziaria

Valori per:

- Uffici: valori di mercato tra (€/mq) 1150 e 1700; valori di locazione tra (€/mq x mese) 6,8 e 10;

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito i riferimenti utilizzati ed adattati per la stima, con i link per un'immediata consultazione.

1) Roma, Largo Scapoli, A/10 su due livelli 70 mq c.a. RIF. EI/U1 € 119.000 Lo Studio della Energy Immobiliare opera incisivamente e con serietà in un settore spesso non chiaro per i non addetti ai lavori, sicuramente in costante evoluzione e caratterizzato da complessi aspetti giuridici e tecnici. Forte di una struttura di professionisti capaci di valutare le più disparate esigenze di mercato, la Energy Immobiliare è in grado di consigliare ed affiancare il cliente in ogni singola fase della compravendita. L'organizzazione coadiuva, inoltre, il cliente anche nel reperimento di atti e documenti e nelle pratiche occorrenti per l'eventuale regolarizzazione urbanistica e catastale del bene oggetto di incarico professionale e di tutto quanto necessario per la corretta conclusione del contratto.

€ 119.000,00 mq 70 €/mq 1.700

<http://www.commerciale.it/immobili/ufficio-vendita-Roma-83915046>

2) Rivolta vende in esclusiva - Castelveverde/Casalone in via Villalfonsina piano terra in buone condizioni di 52 mq ca. composto da: ingresso, ampio soggiorno con angolo cottura e zona pranzo, camera da letto matrimoniale, bagno, balcone vivibile, posto auto coperto in garage La proprietà si trova in uno stabile di recente costruzione con ascensore ed è molto luminosa e silenziosa. Categoria Catastale A/10 (uso ufficio) Prezzo richiesto € 60.000.

€ 60.000 mq 52 €/mq 1.153

<http://www.commerciale.it/immobili/ufficio-vendita-Roma-68641169>

3) Rivolta vende in esclusiva - Castelveverde/Casalone in via Villalfonsina piano terra in buone condizioni di 61 mq ca. composto da: ingresso, ampio soggiorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, bagno, due terrazza vivibile di 80 mq ca. totali, posto auto coperto in garage La proprietà si trova in uno stabile di recente costruzione con ascensore ed è molto luminosa e silenziosa. Categoria Catastale A/10 (uso ufficio) Prezzo richiesto € 68.000.

€ 68.000 mq 61 €/mq 1.115



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 15 - Ufficio Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17 e n. 30, interno 19, piano 2	48,40 mq	1.500,00 €/mq	€ 72.600,00	100,00%	€ 72.600,00
				Valore di stima:	€ 72.600,00

Spese previste per la regolarizzazione	Totale Definitivo
€ 2.000,00	€ 70.600,00

LOTTO 16

- **Bene N° 16** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17 e n.30, interno 22, piano 2

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione ufficio - al momento utilizzato ad appartamento -, è situato precisamente in via Perano, all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.43, interno n.22 (piano secondo). L'immobile - monolocale - in esame si compone di: - camera/ufficio; - bagno; - ingresso; - terrazzo, ed ha una superficie interna netta di mq 31,5 ed un ampio terrazzo esterno con una superficie netta di mq 10. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 28/07/2020 - vedi allegati

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 43, Zc. 6, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 59.850,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, 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, e 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.

Bene N°16: Ufficio ubicato a Roma (RM) – Via Perano SNC, piano 2, int.22.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2020 – Semestre 1

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)

Codice di zona: E165

Microzona catastale n.: 198

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Terziaria

Valori per:

- Uffici: valori di mercato tra (€/mq) 1150 e 1700; valori di locazione tra (€/mq x mese) 6,8 e 10;

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito i riferimenti utilizzati ed adattati per la stima, con i link per un'immediata consultazione.

1) Roma, Largo Scapoli, A/10 su due livelli 70 mq c.a. RIF. EI/U1 € 119.000 Lo Studio della Energy Immobiliare opera incisivamente e con serietà in un settore spesso non chiaro per i non addetti ai lavori, sicuramente in costante evoluzione e caratterizzato da complessi aspetti giuridici e tecnici. Forte di una struttura di professionisti capaci di valutare le più disparate esigenze di mercato, la Energy Immobiliare è in grado di consigliare ed affiancare il cliente in ogni singola fase della compravendita. L'organizzazione coadiuva, inoltre, il cliente anche nel reperimento di atti e documenti e nelle pratiche occorrenti per l'eventuale regolarizzazione urbanistica e catastale del bene oggetto di incarico professionale e di tutto quanto necessario per la corretta conclusione del contratto.

€ 119.000,00 mq 70 €/mq 1.700

<http://www.commerciale.it/immobili/ufficio-vendita-Roma-83915046>



2) Rivolta vende in esclusiva - Castelverde/Casalone in via Villalfonsina piano terra in buone condizioni di 52 mq ca. composto da: ingresso, ampio soggiorno con angolo cottura e zona pranzo, camera da letto matrimoniale, bagno, balcone vivibile, posto auto coperto in garage La proprietà si trova in uno stabile di recente costruzione con ascensore ed è molto luminosa e silenziosa. Categoria Catastale A/10 (uso ufficio) Prezzo richiesto € 60.000.

€ 60.000 mq 52 €/mq 1.153

<http://www.commerciale.it/immobili/ufficio-vendita-Roma-68641169>

3) Rivolta vende in esclusiva - Castelverde/Casalone in via Villalfonsina piano terra in buone condizioni di 61 mq ca. composto da: ingresso, ampio soggiorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, bagno, due terrazza vivibile di 80 mq ca. totali, posto auto coperto in garage La proprietà si trova in uno stabile di recente costruzione con ascensore ed è molto luminosa e silenziosa. Categoria Catastale A/10 (uso ufficio) Prezzo richiesto € 68.000.

€ 68.000 mq 61 €/mq 1.115

<http://www.commerciale.it/immobili/ufficio-vendita-Roma-68641047>

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 16 - Ufficio Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17 e n.30, interno 22, piano 2	39,90 mq	1.500,00 €/mq	€ 59.850,00	100,00%	€ 59.850,00
Valore di stima:					€ 59.850,00

Spese previste per la regolarizzazione	Totale Definitivo
€ 2.000,00	€ 57.850,00

LOTTO 17

- **Bene N° 17** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17, n.30, interno 23, piano 2

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione ufficio - al momento utilizzato ad appartamento -, è situato precisamente in via Perano, all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.44, interno n.23 (piano secondo).



L'immobile - monolocale - in esame si compone di: - camera/ufficio; - bagno; - ingresso; - terrazzo, ed ha una superficie interna netta di mq 31,5 ed un ampio terrazzo esterno con una superficie netta di mq 9. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 28/07/2020 – vedi allegati

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 44, Zc. 6, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 62.625,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, 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, e 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.

Bene N°17: Ufficio ubicato a Roma (RM) – Via Perano SNC, piano 2, int.23.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2020 – Semestre 1

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)

Codice di zona: E165

Microzona catastale n.: 198

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Terziaria

Valori per:

- Uffici: valori di mercato tra (€/mq) 1150 e 1700; valori di locazione tra (€/mq x mese) 6,8 e 10;



E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito i riferimenti utilizzati ed adattati per la stima, con i link per un'immediata consultazione.

1) Roma, Largo Scapoli, A/10 su due livelli 70 mq c.a. RIF. EI/U1 € 119.000 Lo Studio della Energy Immobiliare opera incisivamente e con serietà in un settore spesso non chiaro per i non addetti ai lavori, sicuramente in costante evoluzione e caratterizzato da complessi aspetti giuridici e tecnici. Forte di una struttura di professionisti capaci di valutare le più disparate esigenze di mercato, la Energy Immobiliare è in grado di consigliare ed affiancare il cliente in ogni singola fase della compravendita. L'organizzazione coadiuva, inoltre, il cliente anche nel reperimento di atti e documenti e nelle pratiche occorrenti per l'eventuale regolarizzazione urbanistica e catastale del bene oggetto di incarico professionale e di tutto quanto necessario per la corretta conclusione del contratto.

€ 119.000,00 mq 70 €/mq 1.700

<http://www.commerciale.it/immobili/ufficio-vendita-Roma-83915046>

2) Rivolta vende in esclusiva - Castelverde/Casalone in via Villalfonsina piano terra in buone condizioni di 52 mq ca. composto da: ingresso, ampio soggiorno con angolo cottura e zona pranzo, camera da letto matrimoniale, bagno, balcone vivibile, posto auto coperto in garage La proprietà si trova in uno stabile di recente costruzione con ascensore ed è molto luminosa e silenziosa. Categoria Catastale A/10 (uso ufficio) Prezzo richiesto € 60.000.

€ 60.000 mq 52 €/mq 1.153

<http://www.commerciale.it/immobili/ufficio-vendita-Roma-68641169>

3) Rivolta vende in esclusiva - Castelverde/Casalone in via Villalfonsina piano terra in buone condizioni di 61 mq ca. composto da: ingresso, ampio soggiorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, bagno, due terrazza vivibile di 80 mq ca. totali, posto auto coperto in garage La proprietà si trova in uno stabile di recente costruzione con ascensore ed è molto luminosa e silenziosa. Categoria Catastale A/10 (uso ufficio) Prezzo richiesto € 68.000.

€ 68.000 mq 61 €/mq 1.115

<http://www.commerciale.it/immobili/ufficio-vendita-Roma-68641047>

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 17 - Ufficio Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17, n.30, interno 23, piano 2	41,75 mq	1.500,00 €/mq	€ 62.625,00	100,00%	€ 62.625,00
				Valore di stima:	€ 62.625,00

Spese previste per la regolarizzazione	Totale Definitivo
€ 2.000,00	€ 60.625,00



LOTTO 18

- **Bene N° 18** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17 e n.30, interno 24, piano 2

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione ufficio - al momento utilizzato ad appartamento -, è situato precisamente in via Perano, all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.45, interno n.24 (piano secondo). L'immobile - monolocale - in esame si compone di: - camera/ufficio; - bagno; - ingresso; - terrazzo, ed ha una superficie interna netta di mq 31,5 ed un ampio terrazzo esterno con una superficie netta di mq 12,4. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 28/07/2020 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 45, Zc. 6, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 63.420,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, 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, e 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.

Bene N°18: Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC -, piano 2, int.24.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” - MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. - Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: Roma

Comune: Roma



Fascia/zona: Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)

Codice di zona: E165

Microzona catastale n.: 198

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Terziaria

Valori per:

- Uffici: valori di mercato tra (€/mq) 1150 e 1700; valori di locazione tra (€/mq x mese) 6,8 e 10;

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito i riferimenti utilizzati ed adattati per la stima, con i link per un'immediata consultazione.

1) Roma, Largo Scapoli, A/10 su due livelli 70 mq c.a. RIF. EI/U1 € 119.000 Lo Studio della Energy Immobiliare opera incisivamente e con serietà in un settore spesso non chiaro per i non addetti ai lavori, sicuramente in costante evoluzione e caratterizzato da complessi aspetti giuridici e tecnici. Forte di una struttura di professionisti capaci di valutare le più disparate esigenze di mercato, la Energy Immobiliare è in grado di consigliare ed affiancare il cliente in ogni singola fase della compravendita. L'organizzazione coadiuva, inoltre, il cliente anche nel reperimento di atti e documenti e nelle pratiche occorrenti per l'eventuale regolarizzazione urbanistica e catastale del bene oggetto di incarico professionale e di tutto quanto necessario per la corretta conclusione del contratto.

€ 119.000,00 mq 70 €/mq 1.700

<http://www.commerciale.it/immobili/ufficio-vendita-Roma-83915046>

2) Rivolta vende in esclusiva - Castelveverde/Casalone in via Villalfonsina piano terra in buone condizioni di 52 mq ca. composto da: ingresso, ampio soggiorno con angolo cottura e zona pranzo, camera da letto matrimoniale, bagno, balcone vivibile, posto auto coperto in garage La proprietà si trova in uno stabile di recente costruzione con ascensore ed è molto luminosa e silenziosa. Categoria Catastale A/10 (uso ufficio) Prezzo richiesto € 60.000.

€ 60.000 mq 52 €/mq 1.153

<http://www.commerciale.it/immobili/ufficio-vendita-Roma-68641169>

3) Rivolta vende in esclusiva - Castelveverde/Casalone in via Villalfonsina piano terra in buone condizioni di 61 mq ca. composto da: ingresso, ampio soggiorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, bagno, due terrazza vivibile di 80 mq ca. totali, posto auto coperto in garage La proprietà si trova in uno stabile di recente costruzione con ascensore ed è molto luminosa e silenziosa. Categoria Catastale A/10 (uso ufficio) Prezzo richiesto € 68.000.

€ 68.000 mq 61 €/mq 1.115



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 18 - Ufficio Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17 e n.30, interno 24, piano 2	42,28 mq	1.500,00 €/mq	€ 63.420,00	100,00%	€ 63.420,00
				Valore di stima:	€ 63.420,00

Spese previste per la regolarizzazione	Totale Definitivo
€ 2.000,00	€ 61.420,00

LOTTO 19

- **Bene N° 19** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Via Perano 9, interno 1, piano S1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione autorimessa ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.47, interno n.1 (piano S1), in via Perano SNC. Tale autorimessa ha una superficie interna netta di mq 35,3, è dotata di saracinesca ed è priva di finiture. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 03/02/2021 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 47, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 30.170,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, 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, e 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.

Bene N°19: Garage/box auto ubicato a Roma (RM) – Via Perano SNC -, piano S1.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2020 – Semestre 1

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)

Codice di zona: E165

Microzona catastale n.: 198

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni di tipo economico: valori di mercato tra (€/mq) 1350 e 1850; valori di locazione tra (€/mq x mese) 5,8 e 8;

- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo.

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito i riferimenti utilizzati ed adattati per la stima, con i link per un'immediata consultazione.

1) Via Castiglione Messer Marino - Nelle vicinanze di via Fraine, area nuova di Castelverde, proponiamo la vendita un box auto di mq 18 disponibile da subito.

Accessibile tramite una rampa carrabile, il Box auto si presenta in ottime condizioni interne e dispone di un comodo spazio di manovra.

€ 11.000,00 mq 18 €/mq 611



<https://www.immobiliare.it/annunci/83765265/>

2) Via Roseto Degli Abruzzi - Proponiamo in vendita box di 16 MQ con soppalco di 12 MQ. Piano interrato.

€ 12.500,00 mq 28 €/mq 446

<https://www.immobiliare.it/annunci/83446051/>

3) In via Militello, a soli 150 metri da via Casilina, proponiamo in vendita un ampio box di circa 40 mq all'interno di una palazzina in cortina.

€ 25.000,00 mq 40 €/mq 625

<https://www.immobiliare.it/annunci/75469324/>

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 19 - Garage Roma (RM) - Via Perano SNC - Via Perano 9, interno 1, piano S1	43,10 mq	700,00 €/mq	€ 30.170,00	100,00%	€ 30.170,00
				Valore di stima:	€ 30.170,00

Spese previste per la regolarizzazione	Totale Definitivo
€ 3.000,00	€ 27.170,00

LOTTO 20

- **Bene N° 20** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Via Perano n.9, interno 2, piano S1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione autorimessa ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.48, interno n.2 (piano S1). Tale autorimessa ha una superficie interna netta di mq 40,6, è dotata di saracinesca ed è priva di finiture. Per



un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 – vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 48, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 35.840,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, 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, e 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.

Bene N°20: Garage/box auto ubicato a Roma (RM) – Via Perano SNC -, piano S1, int.2.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2020 – Semestre 1

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)

Codice di zona: E165

Microzona catastale n.: 198

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni di tipo economico: valori di mercato tra (€/mq) 1350 e 1850; valori di locazione tra (€/mq x mese) 5,8 e 8;

- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo



E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito i riferimenti utilizzati ed adattati per la stima, con i link per un'immediata consultazione.

1) Via Castiglione Messer Marino - Nelle vicinanze di via Fraine, area nuova di Castelverde, proponiamo la vendita un box auto di mq 18 disponibile da subito.

Accessibile tramite una rampa carrabile, il Box auto si presenta in ottime condizioni interne e dispone di un comodo spazio di manovra.

€ 11.000,00 mq 18 €/mq 611

<https://www.immobiliare.it/annunci/83765265/>

2) Via Roseto Degli Abruzzi - Proponiamo in vendita box di 16 MQ con soppalco di 12 MQ. Piano interrato.

€ 12.500,00 mq 28 €/mq 446

<https://www.immobiliare.it/annunci/83446051/>

3) In via Militello, a soli 150 metri da via Casilina, proponiamo in vendita un ampio box di circa 40 mq all'interno di una una palazzina in cortina.

€ 25.000,00 mq 40 €/mq 625

<https://www.immobiliare.it/annunci/75469324/>

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 20 - Garage Roma (RM) - Via Perano SNC - Via Perano n.9, interno 2, piano S1	44,80 mq	800,00 €/mq	€ 35.840,00	100,00%	€ 35.840,00
				Valore di stima:	€ 35.840,00

Spese previste per la regolarizzazione	Totale Definitivo
€ 2.000,00	€ 33.840,00



LOTTO 21

- **Bene N° 21** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Via Perano 9, interno 3, piano S1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità con destinazioni d'uso di tipo prevalentemente commerciale, residenziale e ad uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (per box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione autorimessa ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.49, interno n.3 (piano S1). Tale autorimessa ha una superficie interna netta di mq 56,8, è dotata di saracinesca ed è priva di finiture. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 49, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 54.880,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, 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, e 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.

Bene N°21: Garage/Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC -, interno n.3 (piano S1).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” - MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. - Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: Roma

Comune: Roma



Fascia/zona: Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)

Codice di zona: E165

Microzona catastale n.: 198

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni di tipo economico: valori di mercato tra (€/mq) 1350 e 1850; valori di locazione tra (€/mq x mese) 5,8 e 8;

- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito i riferimenti utilizzati ed adattati per la stima, con i link per un'immediata consultazione.

1) Via Castiglione Messer Marino - Nelle vicinanze di via Fraine, area nuova di Castelverde, proponiamo la vendita un box auto di mq 18 disponibile da subito.

Accessibile tramite una rampa carrabile, il Box auto si presenta in ottime condizioni interne e dispone di un comodo spazio di manovra.

€ 11.000,00 mq 18 €/mq 611

<https://www.immobiliare.it/annunci/83765265/>

2) Via Roseto Degli Abruzzi - Proponiamo in vendita box di 16 MQ con soppalco di 12 MQ. Piano interrato.

€ 12.500,00 mq 28 €/mq 446

<https://www.immobiliare.it/annunci/83446051/>

3) In via Militello, a soli 150 metri da via Casilina, proponiamo in vendita un ampio box di circa 40 mq all'interno di una palazzina in cortina.

€ 25.000,00 mq 40 €/mq 625

<https://www.immobiliare.it/annunci/75469324/>



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 21 - Garage Roma (RM) - Via Perano SNC - Via Perano 9, interno 3, piano S1	68,60 mq	800,00 €/mq	€ 54.880,00	100,00%	€ 54.880,00
				Valore di stima:	€ 54.880,00

Spese previste per la regolarizzazione	Totale Definitivo
€ 2.000,00	€ 52.880,00

LOTTO 22

- **Bene N° 22** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Via Perano n.9, interno 4, piano S1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità con destinazioni d'uso di tipo prevalentemente commerciale, residenziale e ad uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (per box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione autorimessa/magazzino ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.50, interno n.4 (piano S1). Tale autorimessa ha una superficie interna netta di mq 122, è dotata di saracinesca ed è priva di finiture. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 50, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 95.760,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, 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, e 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.



Bene N°22: Garage/Box auto ubicato a Roma (RM) – Via Perano SNC -, interno n.4 (piano S1).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2020 – Semestre 1

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)

Codice di zona: E165

Microzona catastale n.: 198

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni di tipo economico: valori di mercato tra (€/mq) 1350 e 1850; valori di locazione tra (€/mq x mese) 5,8 e 8;

- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito i riferimenti utilizzati ed adattati per la stima, con i link per un'immediata consultazione.

1) Via Castiglione Messer Marino - Nelle vicinanze di via Fraine, area nuova di Castelverde, proponiamo la vendita un box auto di mq 18 disponibile da subito.

Accessibile tramite una rampa carrabile, il Box auto si presenta in ottime condizioni interne e dispone di un comodo spazio di manovra.

€ 11.000,00 mq 18 €/mq 611

<https://www.immobiliare.it/annunci/83765265/>

2) Via Roseto Degli Abruzzi - Proponiamo in vendita box di 16 MQ con soppalco di 12 MQ. Piano interrato.



€ 12.500,00 mq 28 €/mq 446

<https://www.immobiliare.it/annunci/83446051/>

3) In via Militello, a soli 150 metri da via Casilina, proponiamo in vendita un ampio box di circa 40 mq all'interno di una palazzina in cortina.

€ 25.000,00 mq 40 €/mq 625

<https://www.immobiliare.it/annunci/75469324/>

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 22 - Garage Roma (RM) - Via Perano SNC - Via Perano n.9, interno 4, piano S1	136,80 mq	700,00 €/mq	€ 95.760,00	100,00%	€ 95.760,00
				Valore di stima:	€ 95.760,00

Spese previste per la regolarizzazione	Totale Definitivo
€ 3.000,00	€ 92.760,00

LOTTO 23

- **Bene N° 23** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Via Perano 9, piano S1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità con destinazioni d'uso di tipo prevalentemente commerciale, residenziale e ad uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (per box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione magazzino ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via e dal corpo scala comune con accesso esterno raggiungibile da Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, S.52 (piano S1). Tale autorimessa ha una superficie interna netta di mq 21,3, è dotata di saracinesca ed è priva di finiture. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 03/02/2021 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 52, Zc. 6, Categoria C2

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



Valore di stima del bene: € 20.000,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, 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, e 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.

Bene N°23: Magazzino ubicato a Roma (RM) – Via Perano SNC -, (piano S1).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2020 – Semestre 1

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)

Codice di zona: E165

Microzona catastale n.: 198

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni di tipo economico: valori di mercato tra (€/mq) 1350 e 1850; valori di locazione tra (€/mq x mese) 5,8 e 8;

- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo.

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito i riferimenti utilizzati ed adattati per la stima, con i link per un'immediata consultazione.



1) Via Castiglione Messer Marino - Nelle vicinanze di via Fraine, area nuova di Castelverde, proponiamo la vendita un box auto di mq 18 disponibile da subito.

Accessibile tramite una rampa carrabile, il Box auto si presenta in ottime condizioni interne e dispone di un comodo spazio di manovra.

€ 11.000,00 mq 18 €/mq 611

<https://www.immobiliare.it/annunci/83765265/>

2) Via Roseto Degli Abruzzi - Proponiamo in vendita box di 16 MQ con soppalco di 12 MQ. Piano interrato.

€ 12.500,00 mq 28 €/mq 446

<https://www.immobiliare.it/annunci/83446051/>

3) In via Militello, a soli 150 metri da via Casilina, proponiamo in vendita un ampio box di circa 40 mq all'interno di una palazzina in cortina.

€ 25.000,00 mq 40 €/mq 625

<https://www.immobiliare.it/annunci/75469324/>

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 23 - Magazzino Roma (RM) - Via Perano SNC - Via Perano 9, piano S1	25,00 mq	800,00 €/mq	€ 20.000,00	100,00%	€ 20.000,00
Valore di stima:					€ 20.000,00

Spese previste per la regolarizzazione	Totale Definitivo
€ 2.000,00	€ 18.000,00

LOTTO 24

- **Bene N° 24** - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Roma (RM) - Largo Scapoli SNC, piano T

Cabina Elettrica - bene condominiale non alienabile. L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità con destinazioni d'uso di tipo prevalentemente commerciale, residenziale e ad uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (per box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il



complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in esame è un immobile a destinazione "cabina elettrica" - identificato catastalmente con categoria D1 - è situato in Largo Scapoli, con accesso indipendente, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.53 (piano T). La cabina elettrica in questione è un bene di servizio all'intero fabbricato, pertanto non viene posto in vendita.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 53, Zc. 6, Categoria D1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 24 - Locale caldaia, cabina elettrica Roma (RM) - Largo Scapoli SNC, piano T	31,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 0,00

LOTTO 25

- **Bene N° 25** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Largo Scapoli SNC, piano T

Area esterna, parte lastricata e parte a verde di pertinenza dell'intero edificio - bene condominiale non alienabile. L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità con destinazioni d'uso di tipo prevalentemente commerciale, residenziale e ad uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (per box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il lotto in esame riguarda l'area lastricata e a verde di pertinenza condominiale localizzata al piano terra e identificata catastalmente al F.669, P.4807, s.54. Tale lotto, essendo di comune proprietà ai diversi fruitori del fabbricato in cui ricadono i beni in vendita nella presente procedura, non viene posto in vendita.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 54, Categoria T

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 25 - Terreno Roma (RM) - Largo Scapoli SNC, piano T	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 0,00



LOTTO 26

- **Bene N° 26** - Terreno ubicato a Roma (RM) - VIA PERANO SNC , piano S1

Rampa carrabile e area di manovra - bene condominiale non alienabile. L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità con destinazioni d'uso di tipo prevalentemente commerciale, residenziale e ad uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (per box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il lotto in esame riguarda la rampa carrabile e l'area di manovra localizzate al piano S1 e identificate catastalmente al F.669, P.4807, s.55. Tale lotto, essendo di comune proprietà ai diversi fruitori del fabbricato in cui ricadono i beni in vendita nella presente procedura, non viene posto in vendita.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 55, Categoria T

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 26 - Terreno Roma (RM) - VIA PERANO SNC , piano S1	193,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 0,00

LOTTO 27

- **Bene N° 27** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC, piano S1

area di manovra - bene condominiale non alienabile. L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità con destinazioni d'uso di tipo prevalentemente commerciale, residenziale e ad uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (per box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il lotto in esame riguarda l'area di manovra localizzata al piano S1 e identificata catastalmente al F.669, P.4807, s.56. Tale lotto, essendo di comune proprietà ai diversi fruitori del fabbricato in cui ricadono i beni in vendita nella presente procedura, non viene posto in vendita.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 56, Categoria T



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 27 - Terreno Roma (RM) - Via Perano SNC, piano S1	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
				Valore di stima:	€ 0,00

LOTTO 28

- **Bene N° 28** - Fabbricato civile ubicato a Roma (RM) - via Perano SNC, piano S1-T-1-2

Ascensore sud - bene condominiale non alienabile. L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità con destinazioni d'uso di tipo prevalentemente commerciale, residenziale e ad uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (per box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il lotto in esame riguarda l'ascensore localizzato nel versante sud e identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.57. Tale lotto, essendo di comune proprietà ai diversi fruitori del fabbricato in cui ricadono i beni in vendita nella presente procedura, non viene posto in vendita.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 57, Categoria X

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 28 - Fabbricato civile Roma (RM) - via Perano SNC, piano S1-T-1-2	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
				Valore di stima:	€ 0,00

LOTTO 29

- **Bene N° 29** - Fabbricato civile ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC, piano S1-T-1-2

Ascensore nord - bene condominiale non alienabile. L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità con destinazioni d'uso di tipo prevalentemente commerciale, residenziale e ad uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (per box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il lotto in esame riguarda l'ascensore localizzato nel versante sud,



con annesso locale tecnico, e identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.58. Tale lotto, essendo di comune proprietà ai diversi fruitori del fabbricato in cui ricadono i beni in vendita nella presente procedura, non viene posto in vendita. Si specifica che al momento del sopralluogo il piccolo vano con accesso indipendente risultava utilizzato come deposito da terzi. In occasione degli accessi forzosi è stato aperto e rilevato anche tale spazio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 58, Categoria X

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 29 - Fabbricato civile Roma (RM) - Via Perano SNC, piano S1-T-1-2	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 0,00

LOTTO 30

- **Bene N° 30** - Fabbricato civile ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC, piano 1-2

Corridoio condominiale - bene condominiale non alienabile. L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità con destinazioni d'uso di tipo prevalentemente commerciale, residenziale e ad uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (per box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il lotto in esame riguarda i corridoi condominiali, localizzati al piano I e II e identificati catastalmente al F.669, P.4807, s.59. Tale lotto, essendo di comune proprietà ai diversi fruitori del fabbricato in cui ricadono i beni in vendita nella presente procedura, non viene posto in vendita.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 59, Categoria X

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 30 - Fabbricato civile Roma (RM) - Via Perano SNC, piano 1- 2	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 0,00



LOTTO 31

- **Bene N° 31** - Fabbricato civile ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC, piano 1

Terrazzo condominiale praticabile - bene condominiale non alienabile. L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità con destinazioni d'uso di tipo prevalentemente commerciale, residenziale e ad uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (per box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il lotto in esame riguarda il terrazzo condominiale, localizzato al piano I e identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.60. Tale lotto, essendo di comune proprietà ai diversi fruitori del fabbricato in cui ricadono i beni in vendita nella presente procedura, non viene posto in vendita.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 60, Categoria X

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 31 - Fabbricato civile Roma (RM) - Via Perano SNC, piano 1	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 0,00

LOTTO 32

- **Bene N° 32** - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC, piano 2

Lastrico solare non praticabile - bene non in vendita. L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità con destinazioni d'uso di tipo prevalentemente commerciale, residenziale e ad uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (per box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il lotto in esame riguarda il lastrico solare condominiale non praticabile, a copertura delle unità immobiliari situate al piano II ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.502. Tale lotto, essendo di comune proprietà ai diversi fruitori del fabbricato in cui ricadono i beni in vendita nella presente procedura, non viene posto in vendita.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 502, Categoria L



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 32 - Lastrico solare Roma (RM) - Via Perano SNC, piano 2	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
				Valore di stima:	€ 0,00

LOTTO 33

- **Bene N° 33** - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC, piano 3

Lastrico solare non praticabile - bene non in vendita L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità con destinazioni d'uso di tipo prevalentemente commerciale, residenziale e ad uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (per box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il lotto in esame riguarda il lastrico solare condominiale non praticabile, a copertura delle unità immobiliare situate al piano II ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.503. Tale lotto, essendo di comune proprietà ai diversi fruitori del fabbricato in cui ricadono i beni in vendita nella presente procedura, non viene posto in vendita.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 503, Categoria L

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 33 - Lastrico solare Roma (RM) - Via Perano SNC, piano 3	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
				Valore di stima:	€ 0,00

LOTTO 34

- **Bene N° 34** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA PERANO n. 9, interno 1, piano S1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed



è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.506, interno 1 (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,45 x 5,00 e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esauritiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 – vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 506, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 7.200,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, 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, e 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.

Bene N°34: Posto auto ubicato a Roma (RM) – VIA PERANO n. 9 piano: S1 interno: 1.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2020 – Semestre 1

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)

Codice di zona: E165

Microzona catastale n.: 198

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni di tipo economico: valori di mercato tra (€/mq) 1350 e 1850; valori di locazione tra (€/mq x mese) 5,8 e 8;



- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo.

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito i riferimenti utilizzati ed adattati per la stima, con i link per un'immediata consultazione.

1) Via Castiglione Messer Marino - Nelle vicinanze di via Fraine, area nuova di Castelverde, proponiamo la vendita un box auto di mq 18 disponibile da subito.

Accessibile tramite una rampa carrabile, il Box auto si presenta in ottime condizioni interne e dispone di un comodo spazio di manovra.

€ 11.000 mq 18 €/mq 611

2) Box 20 mq Roma via Isnello 11, 19.000€. Zona Borghesiana/Casilina.

€ 19.000 mq 20 €/mq 950

<https://www.casa.it/garage-posto-auto/vendita/roma/via-isnello-11-roma-20mq-39248595/>

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 34 - Posto auto Roma (RM) - VIA PERANO n. 9, interno 1, piano S1	12,00 mq	600,00 €/mq	€ 7.200,00	100,00%	€ 7.200,00
Valore di stima:					€ 7.200,00

LOTTO 35

- **Bene N° 35** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA PERANO n. 9 , interno 2, piano S1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.507, interno 2 (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,45 x 5,00 e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza



condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 – vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 507, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 7.200,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, 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, e 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.

Bene N°35: Posto auto ubicato a Roma (RM) – VIA PERANO n. 9, piano: S1, interno 2.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2020 – Semestre 1

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)

Codice di zona: E165

Microzona catastale n.: 198

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni di tipo economico: valori di mercato tra (€/mq) 1350 e 1850; valori di locazione tra (€/mq x mese) 5,8 e 8;

- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo



E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito i riferimenti utilizzati ed adattati per la stima, con i link per un'immediata consultazione.

1) Via Castiglione Messer Marino - Nelle vicinanze di via Fraine, area nuova di Castelverde, proponiamo la vendita un box auto di mq 18 disponibile da subito.

Accessibile tramite una rampa carrabile, il Box auto si presenta in ottime condizioni interne e dispone di un comodo spazio di manovra.

€ 11.000 mq 18 €/mq 611

2) Box 20 mq Roma via Isnello 11, 19.000€. Zona Borghesiana/Casilina.

€ 19.000 mq 20 €/mq 950

<https://www.casa.it/garage-posto-auto/vendita/roma/via-isnello-11-roma-20mq-39248595/>

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 35 - Posto auto Roma (RM) - VIA PERANO n. 9, interno 2, piano S1	12,00 mq	600,00 €/mq	€ 7.200,00	100,00%	€ 7.200,00
Valore di stima:					€ 7.200,00

LOTTO 36

- **Bene N° 36** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA PERANO n. 9, interno 3, piano S1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.508, interno 3, (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,45 x 5,00 e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 508, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 7.200,00



Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, 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, e 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.

Bene N°36: Posto auto ubicato a Roma (RM) – VIA PERANO n. 9, piano S1, interno 3.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2020 – Semestre 1

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)

Codice di zona: E165

Microzona catastale n.: 198

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni di tipo economico: valori di mercato tra (€/mq) 1350 e 1850; valori di locazione tra (€/mq x mese) 5,8 e 8;

- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito i riferimenti utilizzati ed adattati per la stima, con i link per un'immediata consultazione.

1)Via Castiglione Messer Marino - Nelle vicinanze di via Fraine, area nuova di Castelverde, proponiamo la vendita un box auto di mq 18 disponibile da subito.



Accessibile tramite una rampa carrabile, il Box auto si presenta in ottime condizioni interne e dispone di un comodo spazio di manovra.

€ 11.000 mq 18 €/mq 611

2)Box 20 mq Roma via Isnello 11, 19.000€. Zona Borghesiana/Casilina.

€ 19.000 mq 20 €/mq 950

<https://www.casa.it/garage-posto-auto/vendita/roma/via-isnello-11-roma-20mq-39248595/>

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 36 - Posto auto Roma (RM) - VIA PERANO n. 9, interno 3, piano S1	12,00 mq	600,00 €/mq	€ 7.200,00	100,00%	€ 7.200,00
Valore di stima:					€ 7.200,00

LOTTO 37

- **Bene N° 37** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA PERANO n. 9, interno 4, piano S1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.509, interno 4, (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,45 x 5,00 e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 509, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 7.200,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, 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, e 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.

Bene N°37: Posto auto ubicato a Roma (RM) – VIA PERANO n. 9 piano: S1 interno: 4.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2020 – Semestre 1

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)

Codice di zona: E165

Microzona catastale n.: 198

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni di tipo economico: valori di mercato tra (€/mq) 1350 e 1850; valori di locazione tra (€/mq x mese) 5,8 e 8;

- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito i riferimenti utilizzati ed adattati per la stima, con i link per un'immediata consultazione.

1)Via Castiglione Messer Marino - Nelle vicinanze di via Fraine, area nuova di Castelverde, proponiamo la vendita un box auto di mq 18 disponibile da subito.

Accessibile tramite una rampa carrabile, il Box auto si presenta in ottime condizioni interne e dispone di un comodo spazio di manovra.

€ 11.000 mq 18 €/mq 611



2)Box 20 mq Roma via Isnello 11, 19.000€. Zona Borghesiana/Casilina.

€ 19.000 mq 20 €/mq 950

<https://www.casa.it/garage-posto-auto/vendita/roma/via-isnello-11-roma-20mq-39248595/>

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 37 - Posto auto Roma (RM) - VIA PERANO n. 9, interno 4, piano S1	12,00 mq	600,00 €/mq	€ 7.200,00	100,00%	€ 7.200,00
Valore di stima:					€ 7.200,00

LOTTO 38

- **Bene N° 38** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA PERANO n. 9, interno 5, piano S1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.510, interno 5, (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,45 x 5,00 e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 510, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 7.200,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, 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, e 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.



Bene N°38: Posto auto ubicato a Roma (RM) – VIA PERANO n. 9 piano: S1 interno: 5.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2020 – Semestre 1

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)

Codice di zona: E165

Microzona catastale n.: 198

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni di tipo economico: valori di mercato tra (€/mq) 1350 e 1850; valori di locazione tra (€/mq x mese) 5,8 e 8;

- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito i riferimenti utilizzati ed adattati per la stima, con i link per un'immediata consultazione.

1)Via Castiglione Messer Marino - Nelle vicinanze di via Fraine, area nuova di Castelverde, proponiamo la vendita un box auto di mq 18 disponibile da subito.

Accessibile tramite una rampa carrabile, il Box auto si presenta in ottime condizioni interne e dispone di un comodo spazio di manovra.

€ 11.000 mq 18 €/mq 611

2)Box 20 mq Roma via Isnello 11, 19.000€. Zona Borghesiana/Casilina.

€ 19.000 mq 20 €/mq 950

<https://www.casa.it/garage-posto-auto/vendita/roma/via-isnello-11-roma-20mq-39248595/>



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 38 - Posto auto Roma (RM) - VIA PERANO n. 9, interno 5, piano S1	12,00 mq	600,00 €/mq	€ 7.200,00	100,00%	€ 7.200,00
Valore di stima:					€ 7.200,00

LOTTO 39

- **Bene N° 39** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA PERANO n. 9, interno 6, piano S1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.511, interno 6, (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,45 x 5,00 e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 511, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 7.200,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, 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, e 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.

Bene N°39: Posto auto ubicato a Roma (RM) – VIA PERANO n. 9, piano: S1, interno: 6.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.



La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2020 – Semestre 1

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)

Codice di zona: E165

Microzona catastale n.: 198

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni di tipo economico: valori di mercato tra (€/mq) 1350 e 1850; valori di locazione tra (€/mq x mese) 5,8 e 8;

- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito i riferimenti utilizzati ed adattati per la stima, con i link per un'immediata consultazione.

1) Via Castiglione Messer Marino - Nelle vicinanze di via Fraine, area nuova di Castelverde, proponiamo la vendita un box auto di mq 18 disponibile da subito.

Accessibile tramite una rampa carrabile, il Box auto si presenta in ottime condizioni interne e dispone di un comodo spazio di manovra.

€ 11.000 mq 18 €/mq 611

2) Box 20 mq Roma via Isnello 11, 19.000€. Zona Borghesiana/Casilina.

€ 19.000 mq 20 €/mq 950

<https://www.casa.it/garage-posto-auto/vendita/roma/via-isnello-11-roma-20mq-39248595/>

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 39 - Posto auto Roma (RM) - VIA PERANO n. 9, interno 6, piano S1	12,00 mq	600,00 €/mq	€ 7.200,00	100,00%	€ 7.200,00
Valore di stima:					€ 7.200,00



LOTTO 40

- **Bene N° 40** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA PERANO n. 9, interno 7, piano S1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.512, interno 7, (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,45 x 5,00 e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 512, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 7.200,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, 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, e 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.

Bene N°40: Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA PERANO n. 9, piano: S1, interno: 7.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” - MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. - Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: Roma

Comune: Roma



Fascia/zona: Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)

Codice di zona: E165

Microzona catastale n.: 198

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni di tipo economico: valori di mercato tra (€/mq) 1350 e 1850; valori di locazione tra (€/mq x mese) 5,8 e 8;

- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito i riferimenti utilizzati ed adattati per la stima, con i link per un'immediata consultazione.

1)Via Castiglione Messer Marino - Nelle vicinanze di via Fraine, area nuova di Castelverde, proponiamo la vendita un box auto di mq 18 disponibile da subito.

Accessibile tramite una rampa carrabile, il Box auto si presenta in ottime condizioni interne e dispone di un comodo spazio di manovra.

€ 11.000 mq 18 €/mq 611

2)Box 20 mq Roma via Isnello 11, 19.000€. Zona Borghesiana/Casilina.

€ 19.000 mq 20 €/mq 950

<https://www.casa.it/garage-posto-auto/vendita/roma/via-isnello-11-roma-20mq-39248595/>

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 40 - Posto auto Roma (RM) - VIA PERANO n. 9, interno 7, piano S1	12,00 mq	600,00 €/mq	€ 7.200,00	100,00%	€ 7.200,00
Valore di stima:					€ 7.200,00



LOTTO 41

- **Bene N° 41** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 8, piano S1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.513, interno 8 (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,45 x 5,00 e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 513, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 7.200,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, 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, e 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.

Bene N°41: Posto auto ubicato a Roma (RM) – VIA PERANO n. 9, piano: S1, interno: 8.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2020 – Semestre 1

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)



Codice di zona: E165

Microzona catastale n.: 198

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni di tipo economico: valori di mercato tra (€/mq) 1350 e 1850; valori di locazione tra (€/mq x mese) 5,8 e 8;

- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito i riferimenti utilizzati ed adattati per la stima, con i link per un'immediata consultazione.

1) Via Castiglione Messer Marino - Nelle vicinanze di via Fraine, area nuova di Castelverde, proponiamo la vendita un box auto di mq 18 disponibile da subito.

Accessibile tramite una rampa carrabile, il Box auto si presenta in ottime condizioni interne e dispone di un comodo spazio di manovra.

€ 11.000 mq 18 €/mq 611

2) Box 20 mq Roma via Isnello 11, 19.000€. Zona Borghesiana/Casilina.

€ 19.000 mq 20 €/mq 950

<https://www.casa.it/garage-posto-auto/vendita/roma/via-isnello-11-roma-20mq-39248595/>

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 41 - Posto auto Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 8, piano S1	12,00 mq	600,00 €/mq	€ 7.200,00	100,00%	€ 7.200,00
Valore di stima:					€ 7.200,00



LOTTO 42

- **Bene N° 42** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 9, piano S1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.514, interno 9 (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,45 x 5,00 e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 514, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 7.200,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, 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, e 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.

Bene N°42: Posto auto ubicato a Roma (RM) – VIA PERANO n. 9, piano: S1, interno: 9.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2020 – Semestre 1

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)



Codice di zona: E165

Microzona catastale n.: 198

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni di tipo economico: valori di mercato tra (€/mq) 1350 e 1850; valori di locazione tra (€/mq x mese) 5,8 e 8;

- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito i riferimenti utilizzati ed adattati per la stima, con i link per un'immediata consultazione.

1) Via Castiglione Messer Marino - Nelle vicinanze di via Fraine, area nuova di Castelverde, proponiamo la vendita un box auto di mq 18 disponibile da subito.

Accessibile tramite una rampa carrabile, il Box auto si presenta in ottime condizioni interne e dispone di un comodo spazio di manovra.

€ 11.000 mq 18 €/mq 611

2) Box 20 mq Roma via Isnello 11, 19.000€. Zona Borghesiana/Casilina.

€ 19.000 mq 20 €/mq 950

<https://www.casa.it/garage-posto-auto/vendita/roma/via-isnello-11-roma-20mq-39248595/>

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 42 - Posto auto Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 9, piano S1	12,00 mq	600,00 €/mq	€ 7.200,00	100,00%	€ 7.200,00
Valore di stima:					€ 7.200,00



LOTTO 43

- **Bene N° 43** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 10, piano S1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.515, interno 10 (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,45 x 5,00 e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 515, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 7.200,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, 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, e 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.

Bene N°43: Posto auto ubicato a Roma (RM) – VIA PERANO n. 9, piano: S1, interno: 10.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2020 – Semestre 1

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)



Codice di zona: E165

Microzona catastale n.: 198

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni di tipo economico: valori di mercato tra (€/mq) 1350 e 1850; valori di locazione tra (€/mq x mese) 5,8 e 8;

- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito i riferimenti utilizzati ed adattati per la stima, con i link per un'immediata consultazione.

1) Via Castiglione Messer Marino - Nelle vicinanze di via Fraine, area nuova di Castelverde, proponiamo la vendita un box auto di mq 18 disponibile da subito.

Accessibile tramite una rampa carrabile, il Box auto si presenta in ottime condizioni interne e dispone di un comodo spazio di manovra.

€ 11.000 mq 18 €/mq 611

2) Box 20 mq Roma via Isnello 11, 19.000€. Zona Borghesiana/Casilina.

€ 19.000 mq 20 €/mq 950

<https://www.casa.it/garage-posto-auto/vendita/roma/via-isnello-11-roma-20mq-39248595/>

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 43 - Posto auto Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 10, piano S1	12,00 mq	600,00 €/mq	€ 7.200,00	100,00%	€ 7.200,00
Valore di stima:					€ 7.200,00



LOTTO 44

- **Bene N° 44** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 11, piano S1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.516, interno 11 (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,45 x 5,00 e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 516, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 7.200,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, 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, e 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.

Bene N°44: Posto auto ubicato a Roma (RM) – VIA PERANO n. 9, piano: S1, interno: 11.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2020 – Semestre 1

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)



Codice di zona: E165

Microzona catastale n.: 198

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni di tipo economico: valori di mercato tra (€/mq) 1350 e 1850; valori di locazione tra (€/mq x mese) 5,8 e 8;

- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito i riferimenti utilizzati ed adattati per la stima, con i link per un'immediata consultazione.

1) Via Castiglione Messer Marino - Nelle vicinanze di via Fraine, area nuova di Castelverde, proponiamo la vendita un box auto di mq 18 disponibile da subito.

Accessibile tramite una rampa carrabile, il Box auto si presenta in ottime condizioni interne e dispone di un comodo spazio di manovra.

€ 11.000 mq 18 €/mq 611

2) Box 20 mq Roma via Isnello 11, 19.000€. Zona Borghesiana/Casilina.

€ 19.000 mq 20 €/mq 950

<https://www.casa.it/garage-posto-auto/vendita/roma/via-isnello-11-roma-20mq-39248595/>

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 44 - Posto auto Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 11, piano S1	12,00 mq	600,00 €/mq	€ 7.200,00	100,00%	€ 7.200,00
Valore di stima:					€ 7.200,00



LOTTO 45

- **Bene N° 45** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 12, piano S1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.517, interno 12 (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,45 x 5,00 e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 517, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 7.200,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, 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, e 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.

Bene N°45: Posto auto ubicato a Roma (RM) – VIA PERANO n. 9, piano: S1, interno: 12.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2020 – Semestre 1

Provincia: Roma

Comune: Roma



Fascia/zona: Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)

Codice di zona: E165

Microzona catastale n.: 198

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni di tipo economico: valori di mercato tra (€/mq) 1350 e 1850; valori di locazione tra (€/mq x mese) 5,8 e 8;

- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito i riferimenti utilizzati ed adattati per la stima, con i link per un'immediata consultazione.

1)Via Castiglione Messer Marino - Nelle vicinanze di via Fraine, area nuova di Castelverde, proponiamo la vendita un box auto di mq 18 disponibile da subito.

Accessibile tramite una rampa carrabile, il Box auto si presenta in ottime condizioni interne e dispone di un comodo spazio di manovra.

€ 11.000 mq 18 €/mq 611

2)Box 20 mq Roma via Isnello 11, 19.000€. Zona Borghesiana/Casilina.

€ 19.000 mq 20 €/mq 950

<https://www.casa.it/garage-posto-auto/vendita/roma/via-isnello-11-roma-20mq-39248595/>

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 45 - Posto auto Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 12, piano S1	12,00 mq	600,00 €/mq	€ 7.200,00	100,00%	€ 7.200,00
Valore di stima:					€ 7.200,00



LOTTO 46

- **Bene N° 46** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 13, piano S1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.518, interno 13 (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,5 x 5,00 circa e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 518, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 7.200,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, 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, e 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.

Bene N°46: Posto auto ubicato a Roma (RM) – VIA PERANO n. 9, piano: S1, interno: 13.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2020 – Semestre 1

Provincia: Roma

Comune: Roma



Fascia/zona: Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)

Codice di zona: E165

Microzona catastale n.: 198

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni di tipo economico: valori di mercato tra (€/mq) 1350 e 1850; valori di locazione tra (€/mq x mese) 5,8 e 8;

- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito i riferimenti utilizzati ed adattati per la stima, con i link per un'immediata consultazione.

1) Via Castiglione Messer Marino - Nelle vicinanze di via Fraine, area nuova di Castelverde, proponiamo la vendita un box auto di mq 18 disponibile da subito.

Accessibile tramite una rampa carrabile, il Box auto si presenta in ottime condizioni interne e dispone di un comodo spazio di manovra.

€ 11.000 mq 18 €/mq 611

2) Box 20 mq Roma via Isnello 11, 19.000€. Zona Borghesiana/Casilina.

€ 19.000 mq 20 €/mq 950

<https://www.casa.it/garage-posto-auto/vendita/roma/via-isnello-11-roma-20mq-39248595/>

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 46 - Posto auto Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 13, piano S1	12,00 mq	600,00 €/mq	€ 7.200,00	100,00%	€ 7.200,00
Valore di stima:					€ 7.200,00



LOTTO 47

- **Bene N° 47** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 14, piano S1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.519, interno 14 (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,50 x 5,00 circa e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 519, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 7.200,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, 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, e 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.

Bene N°47: Posto auto ubicato a Roma (RM) – VIA PERANO n. 9, piano: S1, interno: 14.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2020 – Semestre 1

Provincia: Roma



Comune: Roma

Fascia/zona: Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)

Codice di zona: E165

Microzona catastale n.: 198

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni di tipo economico: valori di mercato tra (€/mq) 1350 e 1850; valori di locazione tra (€/mq x mese) 5,8 e 8;

- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito i riferimenti utilizzati ed adattati per la stima, con i link per un'immediata consultazione.

1) Via Castiglione Messer Marino - Nelle vicinanze di via Fraine, area nuova di Castelverde, proponiamo la vendita un box auto di mq 18 disponibile da subito.

Accessibile tramite una rampa carrabile, il Box auto si presenta in ottime condizioni interne e dispone di un comodo spazio di manovra.

€ 11.000 mq 18 €/mq 611

2) Box 20 mq Roma via Isnello 11, 19.000€. Zona Borghesiana/Casilina.

€ 19.000 mq 20 €/mq 950

<https://www.casa.it/garage-posto-auto/vendita/roma/via-isnello-11-roma-20mq-39248595/>

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 47 - Posto auto Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 14, piano S1	12,00 mq	600,00 €/mq	€ 7.200,00	100,00%	€ 7.200,00
Valore di stima:					€ 7.200,00



LOTTO 48

- **Bene N° 48** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 15, piano S1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.520, interno 15 (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,50 x 5,00 circa e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 520, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 7.200,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, 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, e 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.

Bene N°48: Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA PERANO n. 9, piano: S1, interno: 15.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” - MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. - Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: Roma

Comune: Roma



Fascia/zona: Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)

Codice di zona: E165

Microzona catastale n.: 198

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni di tipo economico: valori di mercato tra (€/mq) 1350 e 1850; valori di locazione tra (€/mq x mese) 5,8 e 8;

- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito i riferimenti utilizzati ed adattati per la stima, con i link per un'immediata consultazione.

1)Via Castiglione Messer Marino - Nelle vicinanze di via Fraine, area nuova di Castelverde, proponiamo la vendita un box auto di mq 18 disponibile da subito.

Accessibile tramite una rampa carrabile, il Box auto si presenta in ottime condizioni interne e dispone di un comodo spazio di manovra.

€ 11.000 mq 18 €/mq 611

2)Box 20 mq Roma via Isnello 11, 19.000€. Zona Borghesiana/Casilina.

€ 19.000 mq 20 €/mq 950

<https://www.casa.it/garage-posto-auto/vendita/roma/via-isnello-11-roma-20mq-39248595/>

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 48 - Posto auto Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 15, piano S1	12,00 mq	600,00 €/mq	€ 7.200,00	100,00%	€ 7.200,00
Valore di stima:					€ 7.200,00



LOTTO 49

- **Bene N° 49** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 16, piano S1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.521, interno 16 (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,50 x 5,00 circa e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 521, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 7.200,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, 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, e 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.

Bene N°49: Posto auto ubicato a Roma (RM) – VIA PERANO n. 9, piano: S1, interno: 16.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2020 – Semestre 1

Provincia: Roma

Comune: Roma



Fascia/zona: Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)

Codice di zona: E165

Microzona catastale n.: 198

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni di tipo economico: valori di mercato tra (€/mq) 1350 e 1850; valori di locazione tra (€/mq x mese) 5,8 e 8;

- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito i riferimenti utilizzati ed adattati per la stima, con i link per un'immediata consultazione.

1) Via Castiglione Messer Marino - Nelle vicinanze di via Fraine, area nuova di Castelverde, proponiamo la vendita un box auto di mq 18 disponibile da subito.

Accessibile tramite una rampa carrabile, il Box auto si presenta in ottime condizioni interne e dispone di un comodo spazio di manovra.

€ 11.000 mq 18 €/mq 611

2) Box 20 mq Roma via Isnello 11, 19.000€. Zona Borghesiana/Casilina.

€ 19.000 mq 20 €/mq 950

<https://www.casa.it/garage-posto-auto/vendita/roma/via-isnello-11-roma-20mq-39248595/>

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 49 - Posto auto Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 16, piano S1	12,00 mq	600,00 €/mq	€ 7.200,00	100,00%	€ 7.200,00
Valore di stima:					€ 7.200,00



LOTTO 50

- **Bene N° 50** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 17, piano S1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.522, interno 17 (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,50 x 5,00 circa e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 522, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 7.200,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, 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, e 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.

Bene N°50: Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA PERANO n. 9, piano: S1, interno: 17.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” - MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. - Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: Roma

Comune: Roma



Fascia/zona: Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)

Codice di zona: E165

Microzona catastale n.: 198

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni di tipo economico: valori di mercato tra (€/mq) 1350 e 1850; valori di locazione tra (€/mq x mese) 5,8 e 8;

- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito i riferimenti utilizzati ed adattati per la stima, con i link per un'immediata consultazione.

1) Via Castiglione Messer Marino - Nelle vicinanze di via Fraine, area nuova di Castelverde, proponiamo la vendita un box auto di mq 18 disponibile da subito.

Accessibile tramite una rampa carrabile, il Box auto si presenta in ottime condizioni interne e dispone di un comodo spazio di manovra.

€ 11.000 mq 18 €/mq 611

2) Box 20 mq Roma via Isnello 11, 19.000€. Zona Borghesiana/Casilina.

€ 19.000 mq 20 €/mq 950

<https://www.casa.it/garage-posto-auto/vendita/roma/via-isnello-11-roma-20mq-39248595/>

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 50 - Posto auto Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 17, piano S1	12,00 mq	600,00 €/mq	€ 7.200,00	100,00%	€ 7.200,00
Valore di stima:					€ 7.200,00



LOTTO 51

- **Bene N° 51** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 18, piano S1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.523, interno 18 (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,50 x 5,00 circa e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 523, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 7.200,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, 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, e 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.

Bene N°51: Posto auto ubicato a Roma (RM) – VIA PERANO n. 9, piano: S1, interno: 18.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2020 – Semestre 1

Provincia: Roma

Comune: Roma



Fascia/zona: Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)

Codice di zona: E165

Microzona catastale n.: 198

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni di tipo economico: valori di mercato tra (€/mq) 1350 e 1850; valori di locazione tra (€/mq x mese) 5,8 e 8;

- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito i riferimenti utilizzati ed adattati per la stima, con i link per un'immediata consultazione.

1)Via Castiglione Messer Marino - Nelle vicinanze di via Fraine, area nuova di Castelverde, proponiamo la vendita un box auto di mq 18 disponibile da subito.

Accessibile tramite una rampa carrabile, il Box auto si presenta in ottime condizioni interne e dispone di un comodo spazio di manovra.

€ 11.000 mq 18 €/mq 611

2)Box 20 mq Roma via Isnello 11, 19.000€. Zona Borghesiana/Casilina.

€ 19.000 mq 20 €/mq 950

<https://www.casa.it/garage-posto-auto/vendita/roma/via-isnello-11-roma-20mq-39248595/>

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 51 - Posto auto Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 18, piano S1	12,00 mq	600,00 €/mq	€ 7.200,00	100,00%	€ 7.200,00
Valore di stima:					€ 7.200,00



LOTTO 52

- **Bene N° 52** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 19, piano S1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.524, interno 19 (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,50 x 5,00 circa e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 524, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 7.200,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, 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, e 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.

Bene N°52: Posto auto ubicato a Roma (RM) – VIA PERANO n. 9, piano: S1, interno: 19.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2020 – Semestre 1

Provincia: Roma

Comune: Roma



Fascia/zona: Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)

Codice di zona: E165

Microzona catastale n.: 198

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni di tipo economico: valori di mercato tra (€/mq) 1350 e 1850; valori di locazione tra (€/mq x mese) 5,8 e 8;

- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito i riferimenti utilizzati ed adattati per la stima, con i link per un'immediata consultazione.

1)Via Castiglione Messer Marino - Nelle vicinanze di via Fraine, area nuova di Castelverde, proponiamo la vendita un box auto di mq 18 disponibile da subito.

Accessibile tramite una rampa carrabile, il Box auto si presenta in ottime condizioni interne e dispone di un comodo spazio di manovra.

€ 11.000 mq 18 €/mq 611

2)Box 20 mq Roma via Isnello 11, 19.000€. Zona Borghesiana/Casilina.

€ 19.000 mq 20 €/mq 950

<https://www.casa.it/garage-posto-auto/vendita/roma/via-isnello-11-roma-20mq-39248595/>

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 52 - Posto auto Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 19, piano S1	12,00 mq	600,00 €/mq	€ 7.200,00	100,00%	€ 7.200,00
Valore di stima:					€ 7.200,00



LOTTO 53

- **Bene N° 53** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 20, piano S1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.525, interno 20 (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,50 x 5,00 circa e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 525, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 7.200,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, 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, e 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.

Bene N°53: Posto auto ubicato a Roma (RM) – VIA PERANO n. 9, piano: S1, interno: 20.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2020 – Semestre 1

Provincia: Roma

Comune: Roma



Fascia/zona: Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)

Codice di zona: E165

Microzona catastale n.: 198

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni di tipo economico: valori di mercato tra (€/mq) 1350 e 1850; valori di locazione tra (€/mq x mese) 5,8 e 8;

- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito i riferimenti utilizzati ed adattati per la stima, con i link per un'immediata consultazione.

1) Via Castiglione Messer Marino - Nelle vicinanze di via Fraine, area nuova di Castelverde, proponiamo la vendita un box auto di mq 18 disponibile da subito.

Accessibile tramite una rampa carrabile, il Box auto si presenta in ottime condizioni interne e dispone di un comodo spazio di manovra.

€ 11.000 mq 18 €/mq 611

2) Box 20 mq Roma via Isnello 11, 19.000€. Zona Borghesiana/Casilina.

€ 19.000 mq 20 €/mq 950

<https://www.casa.it/garage-posto-auto/vendita/roma/via-isnello-11-roma-20mq-39248595/>

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 53 - Posto auto Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 20, piano S1	12,00 mq	600,00 €/mq	€ 7.200,00	100,00%	€ 7.200,00
Valore di stima:					€ 7.200,00



LOTTO 54

- **Bene N° 54** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 21, piano S1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.526, interno 21 (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,50 x 5,00 circa e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 526, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 7.200,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, 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, e 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.

Bene N°54: Posto auto ubicato a Roma (RM) – VIA PERANO n. 9, piano: S1, interno: 21.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2020 – Semestre 1

Provincia: Roma

Comune: Roma



Fascia/zona: Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)

Codice di zona: E165

Microzona catastale n.: 198

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni di tipo economico: valori di mercato tra (€/mq) 1350 e 1850; valori di locazione tra (€/mq x mese) 5,8 e 8;

- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito i riferimenti utilizzati ed adattati per la stima, con i link per un'immediata consultazione.

1) Via Castiglione Messer Marino - Nelle vicinanze di via Fraine, area nuova di Castelverde, proponiamo la vendita un box auto di mq 18 disponibile da subito.

Accessibile tramite una rampa carrabile, il Box auto si presenta in ottime condizioni interne e dispone di un comodo spazio di manovra.

€ 11.000 mq 18 €/mq 611

2) Box 20 mq Roma via Isnello 11, 19.000€. Zona Borghesiana/Casilina.

€ 19.000 mq 20 €/mq 950

<https://www.casa.it/garage-posto-auto/vendita/roma/via-isnello-11-roma-20mq-39248595/>

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 54 - Posto auto Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 21, piano S1	12,00 mq	600,00 €/mq	€ 7.200,00	100,00%	€ 7.200,00
Valore di stima:					€ 7.200,00



LOTTO 55

- **Bene N° 55** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 22, piano S1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.527, interno 22 (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,50 x 5,00 circa e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 527, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 7.200,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, 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, e 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.

Bene N°55: Posto auto ubicato a Roma (RM) – VIA PERANO n. 9, piano: S1, interno: 22.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2020 – Semestre 1

Provincia: Roma

Comune: Roma



Fascia/zona: Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)

Codice di zona: E165

Microzona catastale n.: 198

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni di tipo economico: valori di mercato tra (€/mq) 1350 e 1850; valori di locazione tra (€/mq x mese) 5,8 e 8;

- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito i riferimenti utilizzati ed adattati per la stima, con i link per un'immediata consultazione.

1) Via Castiglione Messer Marino - Nelle vicinanze di via Fraine, area nuova di Castelverde, proponiamo la vendita un box auto di mq 18 disponibile da subito.

Accessibile tramite una rampa carrabile, il Box auto si presenta in ottime condizioni interne e dispone di un comodo spazio di manovra.

€ 11.000 mq 18 €/mq 611

2) Box 20 mq Roma via Isnello 11, 19.000€. Zona Borghesiana/Casilina.

€ 19.000 mq 20 €/mq 950

<https://www.casa.it/garage-posto-auto/vendita/roma/via-isnello-11-roma-20mq-39248595/>

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 55 - Posto auto Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 22, piano S1	12,00 mq	600,00 €/mq	€ 7.200,00	100,00%	€ 7.200,00
Valore di stima:					€ 7.200,00



LOTTO 56

- **Bene N° 56** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 23, piano S1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.528, interno 23 (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,50 x 5,00 circa e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 528, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 7.200,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, 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, e 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.

Bene N°56: Posto auto ubicato a Roma (RM) – VIA PERANO n. 9, piano: S1, interno: 23.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2020 – Semestre 1

Provincia: Roma

Comune: Roma



Fascia/zona: Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)

Codice di zona: E165

Microzona catastale n.: 198

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni di tipo economico: valori di mercato tra (€/mq) 1350 e 1850; valori di locazione tra (€/mq x mese) 5,8 e 8;

- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito i riferimenti utilizzati ed adattati per la stima, con i link per un'immediata consultazione.

1) Via Castiglione Messer Marino - Nelle vicinanze di via Fraine, area nuova di Castelverde, proponiamo la vendita un box auto di mq 18 disponibile da subito.

Accessibile tramite una rampa carrabile, il Box auto si presenta in ottime condizioni interne e dispone di un comodo spazio di manovra.

€ 11.000 mq 18 €/mq 611

2) Box 20 mq Roma via Isnello 11, 19.000€. Zona Borghesiana/Casilina.

€ 19.000 mq 20 €/mq 950

<https://www.casa.it/garage-posto-auto/vendita/roma/via-isnello-11-roma-20mq-39248595/>

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 56 - Posto auto Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 23, piano S1	12,00 mq	600,00 €/mq	€ 7.200,00	100,00%	€ 7.200,00
Valore di stima:					€ 7.200,00



LOTTO 57

- **Bene N° 57** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 24, piano S1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.529, interno 24 (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,50 x 5,00 circa e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 529, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 7.200,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, 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, e 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.

Bene N°57: Posto auto ubicato a Roma (RM) – VIA PERANO n. 9, piano: S1, interno: 24.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2020 – Semestre 1

Provincia: Roma

Comune: Roma



Fascia/zona: Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)

Codice di zona: E165

Microzona catastale n.: 198

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni di tipo economico: valori di mercato tra (€/mq) 1350 e 1850; valori di locazione tra (€/mq x mese) 5,8 e 8;

- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito i riferimenti utilizzati ed adattati per la stima, con i link per un'immediata consultazione.

1)Via Castiglione Messer Marino - Nelle vicinanze di via Fraine, area nuova di Castelverde, proponiamo la vendita un box auto di mq 18 disponibile da subito.

Accessibile tramite una rampa carrabile, il Box auto si presenta in ottime condizioni interne e dispone di un comodo spazio di manovra.

€ 11.000 mq 18 €/mq 611

2)Box 20 mq Roma via Isnello 11, 19.000€. Zona Borghesiana/Casilina.

€ 19.000 mq 20 €/mq 950

<https://www.casa.it/garage-posto-auto/vendita/roma/via-isnello-11-roma-20mq-39248595/>

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 57 - Posto auto Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 24, piano S1	12,00 mq	600,00 €/mq	€ 7.200,00	100,00%	€ 7.200,00
Valore di stima:					€ 7.200,00



LOTTO 58

- **Bene N° 58** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 25, piano S1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.530, interno 25 (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,50 x 5,00 circa e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 530, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 7.200,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, 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, e 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.

Bene N°58: Posto auto ubicato a Roma (RM) – VIA PERANO n. 9, piano: S1, interno: 25.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2020 – Semestre 1

Provincia: Roma

Comune: Roma



Fascia/zona: Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)

Codice di zona: E165

Microzona catastale n.: 198

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni di tipo economico: valori di mercato tra (€/mq) 1350 e 1850; valori di locazione tra (€/mq x mese) 5,8 e 8;

- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito i riferimenti utilizzati ed adattati per la stima, con i link per un'immediata consultazione.

1) Via Castiglione Messer Marino - Nelle vicinanze di via Fraine, area nuova di Castelverde, proponiamo la vendita un box auto di mq 18 disponibile da subito.

Accessibile tramite una rampa carrabile, il Box auto si presenta in ottime condizioni interne e dispone di un comodo spazio di manovra.

€ 11.000 mq 18 €/mq 611

2) Box 20 mq Roma via Isnello 11, 19.000€. Zona Borghesiana/Casilina.

€ 19.000 mq 20 €/mq 950

<https://www.casa.it/garage-posto-auto/vendita/roma/via-isnello-11-roma-20mq-39248595/>

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 58 - Posto auto Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 25, piano S1	12,00 mq	600,00 €/mq	€ 7.200,00	100,00%	€ 7.200,00
Valore di stima:					€ 7.200,00



LOTTO 59

- **Bene N° 59** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 26, piano S1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.531, interno 26 (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,50 x 5,00 circa e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 531, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 7.200,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, 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, e 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.

Bene N°59: Posto auto ubicato a Roma (RM) – VIA PERANO n. 9, piano: S1, interno: 26.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2020 – Semestre 1

Provincia: Roma

Comune: Roma



Fascia/zona: Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)

Codice di zona: E165

Microzona catastale n.: 198

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni di tipo economico: valori di mercato tra (€/mq) 1350 e 1850; valori di locazione tra (€/mq x mese) 5,8 e 8;

- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito i riferimenti utilizzati ed adattati per la stima, con i link per un'immediata consultazione.

1)Via Castiglione Messer Marino - Nelle vicinanze di via Fraine, area nuova di Castelverde, proponiamo la vendita un box auto di mq 18 disponibile da subito.

Accessibile tramite una rampa carrabile, il Box auto si presenta in ottime condizioni interne e dispone di un comodo spazio di manovra.

€ 11.000 mq 18 €/mq 611

2)Box 20 mq Roma via Isnello 11, 19.000€. Zona Borghesiana/Casilina.

€ 19.000 mq 20 €/mq 950

<https://www.casa.it/garage-posto-auto/vendita/roma/via-isnello-11-roma-20mq-39248595/>

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 59 - Posto auto Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 26, piano S1	12,00 mq	600,00 €/mq	€ 7.200,00	100,00%	€ 7.200,00
Valore di stima:					€ 7.200,00



LOTTO 60

- **Bene N° 60** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 27, piano S1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.532, interno 27 (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,50 x 5,00 circa e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 532, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 7.200,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, 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, e 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.

Bene N°60: Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA PERANO n. 9, piano: S1, interno: 27.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” - MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. - Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: Roma

Comune: Roma



Fascia/zona: Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)

Codice di zona: E165

Microzona catastale n.: 198

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni di tipo economico: valori di mercato tra (€/mq) 1350 e 1850; valori di locazione tra (€/mq x mese) 5,8 e 8;

- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito i riferimenti utilizzati ed adattati per la stima, con i link per un'immediata consultazione.

1) Via Castiglione Messer Marino - Nelle vicinanze di via Fraine, area nuova di Castelverde, proponiamo la vendita un box auto di mq 18 disponibile da subito.

Accessibile tramite una rampa carrabile, il Box auto si presenta in ottime condizioni interne e dispone di un comodo spazio di manovra.

€ 11.000 mq 18 €/mq 611

2) Box 20 mq Roma via Isnello 11, 19.000€. Zona Borghesiana/Casilina.

€ 19.000 mq 20 €/mq 950

<https://www.casa.it/garage-posto-auto/vendita/roma/via-isnello-11-roma-20mq-39248595/>

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 60 - Posto auto Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 27, piano S1	12,00 mq	600,00 €/mq	€ 7.200,00	100,00%	€ 7.200,00
Valore di stima:					€ 7.200,00



LOTTO 61

- **Bene N° 61** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 28, piano S1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.533, interno 28 (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,50 x 5,00 circa e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 533, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 7.200,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, 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, e 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.

Bene N°61: Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA PERANO n. 9, piano: S1, interno: 28.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” - MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. - Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: Roma

Comune: Roma



Fascia/zona: Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)

Codice di zona: E165

Microzona catastale n.: 198

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni di tipo economico: valori di mercato tra (€/mq) 1350 e 1850; valori di locazione tra (€/mq x mese) 5,8 e 8;

- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito i riferimenti utilizzati ed adattati per la stima, con i link per un'immediata consultazione.

1) Via Castiglione Messer Marino - Nelle vicinanze di via Fraine, area nuova di Castelverde, proponiamo la vendita un box auto di mq 18 disponibile da subito.

Accessibile tramite una rampa carrabile, il Box auto si presenta in ottime condizioni interne e dispone di un comodo spazio di manovra.

€ 11.000 mq 18 €/mq 611

2) Box 20 mq Roma via Isnello 11, 19.000€. Zona Borghesiana/Casilina.

€ 19.000 mq 20 €/mq 950

<https://www.casa.it/garage-posto-auto/vendita/roma/via-isnello-11-roma-20mq-39248595/>

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 61 - Posto auto Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 28, piano S1	12,00 mq	600,00 €/mq	€ 7.200,00	100,00%	€ 7.200,00
Valore di stima:					€ 7.200,00



LOTTO 62

- **Bene N° 62** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 29, piano S1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.534, interno 29 (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,50 x 5,00 circa e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 534, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 7.200,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, 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, e 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.

Bene N°62: Posto auto ubicato a Roma (RM) – VIA PERANO n. 9, piano: S1, interno: 29.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2020 – Semestre 1

Provincia: Roma

Comune: Roma



Fascia/zona: Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)

Codice di zona: E165

Microzona catastale n.: 198

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni di tipo economico: valori di mercato tra (€/mq) 1350 e 1850; valori di locazione tra (€/mq x mese) 5,8 e 8;

- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito i riferimenti utilizzati ed adattati per la stima, con i link per un'immediata consultazione.

1) Via Castiglione Messer Marino - Nelle vicinanze di via Fraine, area nuova di Castelverde, proponiamo la vendita un box auto di mq 18 disponibile da subito.

Accessibile tramite una rampa carrabile, il Box auto si presenta in ottime condizioni interne e dispone di un comodo spazio di manovra.

€ 11.000 mq 18 €/mq 611

2) Box 20 mq Roma via Isnello 11, 19.000€. Zona Borghesiana/Casilina.

€ 19.000 mq 20 €/mq 950

<https://www.casa.it/garage-posto-auto/vendita/roma/via-isnello-11-roma-20mq-39248595/>

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 62 - Posto auto Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 29, piano S1	12,00 mq	600,00 €/mq	€ 7.200,00	100,00%	€ 7.200,00
Valore di stima:					€ 7.200,00



LOTTO 63

- **Bene N° 63** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 30, piano S1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.535, interno 30 (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,50 x 5,00 circa e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 535, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 7.200,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, 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, e 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.

Bene N°63: Posto auto ubicato a Roma (RM) – VIA PERANO n. 9, piano: S1, interno: 30.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2020 – Semestre 1

Provincia: Roma

Comune: Roma



Fascia/zona: Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)

Codice di zona: E165

Microzona catastale n.: 198

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni di tipo economico: valori di mercato tra (€/mq) 1350 e 1850; valori di locazione tra (€/mq x mese) 5,8 e 8;

- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito i riferimenti utilizzati ed adattati per la stima, con i link per un'immediata consultazione.

1)Via Castiglione Messer Marino - Nelle vicinanze di via Fraine, area nuova di Castelverde, proponiamo la vendita un box auto di mq 18 disponibile da subito.

Accessibile tramite una rampa carrabile, il Box auto si presenta in ottime condizioni interne e dispone di un comodo spazio di manovra.

€ 11.000 mq 18 €/mq 611

2)Box 20 mq Roma via Isnello 11, 19.000€. Zona Borghesiana/Casilina.

€ 19.000 mq 20 €/mq 950

<https://www.casa.it/garage-posto-auto/vendita/roma/via-isnello-11-roma-20mq-39248595/>

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 63 - Posto auto Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 30, piano S1	12,00 mq	600,00 €/mq	€ 7.200,00	100,00%	€ 7.200,00
Valore di stima:					€ 7.200,00



LOTTO 64

- **Bene N° 64** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 31, piano S1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.536, interno 31 (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,50 x 5,00 circa e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 536, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 7.200,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, 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, e 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.

Bene N°64: Posto auto ubicato a Roma (RM) – VIA PERANO n. 9, piano: S1, interno: 31.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2020 – Semestre 1

Provincia: Roma

Comune: Roma



Fascia/zona: Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)

Codice di zona: E165

Microzona catastale n.: 198

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni di tipo economico: valori di mercato tra (€/mq) 1350 e 1850; valori di locazione tra (€/mq x mese) 5,8 e 8;

- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito i riferimenti utilizzati ed adattati per la stima, con i link per un'immediata consultazione.

1) Via Castiglione Messer Marino - Nelle vicinanze di via Fraine, area nuova di Castelverde, proponiamo la vendita un box auto di mq 18 disponibile da subito.

Accessibile tramite una rampa carrabile, il Box auto si presenta in ottime condizioni interne e dispone di un comodo spazio di manovra.

€ 11.000 mq 18 €/mq 611

2) Box 20 mq Roma via Isnello 11, 19.000€. Zona Borghesiana/Casilina.

€ 19.000 mq 20 €/mq 950

<https://www.casa.it/garage-posto-auto/vendita/roma/via-isnello-11-roma-20mq-39248595/>

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 64 - Posto auto Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 31, piano S1	12,00 mq	600,00 €/mq	€ 7.200,00	100,00%	€ 7.200,00
Valore di stima:					€ 7.200,00



LOTTO 65

- **Bene N° 65** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 32, piano S1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.537, interno 32 (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,50 x 5,00 circa e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 537, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 7.200,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, 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, e 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.

Bene N°65: Posto auto ubicato a Roma (RM) – VIA PERANO n. 9, piano: S1, interno: 32.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2020 – Semestre 1

Provincia: Roma

Comune: Roma



Fascia/zona: Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)

Codice di zona: E165

Microzona catastale n.: 198

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni di tipo economico: valori di mercato tra (€/mq) 1350 e 1850; valori di locazione tra (€/mq x mese) 5,8 e 8;

- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito i riferimenti utilizzati ed adattati per la stima, con i link per un'immediata consultazione.

1) Via Castiglione Messer Marino - Nelle vicinanze di via Fraine, area nuova di Castelverde, proponiamo la vendita un box auto di mq 18 disponibile da subito.

Accessibile tramite una rampa carrabile, il Box auto si presenta in ottime condizioni interne e dispone di un comodo spazio di manovra.

€ 11.000 mq 18 €/mq 611

2) Box 20 mq Roma via Isnello 11, 19.000€. Zona Borghesiana/Casilina.

€ 19.000 mq 20 €/mq 950

<https://www.casa.it/garage-posto-auto/vendita/roma/via-isnello-11-roma-20mq-39248595/>

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 65 - Posto auto Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 32, piano S1	12,00 mq	600,00 €/mq	€ 7.200,00	100,00%	€ 7.200,00
Valore di stima:					€ 7.200,00



LOTTO 66

- **Bene N° 66** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC, piano S1

Area di manovra al piano S1 - bene non in vendita. L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità con destinazioni d'uso di tipo prevalentemente commerciale, residenziale e ad uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (per box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il lotto in esame riguarda l'area di manovra localizzata al piano S1 e identificata catastalmente al F.669, P.4807, s.538. Tale lotto, essendo di comune proprietà ai diversi fruitori del fabbricato in cui ricadono i beni in vendita nella presente procedura, non viene posto in vendita.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 538, Categoria G

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 66 - Terreno Roma (RM) - Via Perano SNC, piano S1	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 0,00



LOTTO 67

- **Bene N° 67** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli 20, interno 19, piano T

Il fabbricato in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V, nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione di tipo prevalentemente commerciale, residenziale ed uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (destinato a box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, è collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione commerciale, è situato in via Perano, precisamente all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.19, interno n.19 (catastalmente "Via Perano SNC", ma con accesso al civ. 20 di Largo Scapoli, piano terra) ed è accessibile dal retro del fabbricato, percorrendo un breve tratto dell'area lastricata di pertinenza dell'intero immobile e si compone di: - negozio/area di vendita; - camerino; - bagno; per una superficie interna netta di mq 21,2. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 20/07/2020 – vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 19, Zc. 6, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 31.590,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, 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, e 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.

Bene N°67: Negozio ubicato a Roma (RM) – Via Perano SNC, interno n.19 (piano terra), identificato all'esterno come civico 20.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2020 – Semestre 1

Provincia: Roma

Comune: Roma



Fascia/zona: Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)

Codice di zona: E165

Microzona catastale n.: 198

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Valori per:

- Negozi: valori di mercato tra (€/mq) 1000 e 1500; valori di locazione tra (€/mq x mese) 7 e 10,5;

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito i riferimenti utilizzati ed adattati per la stima, con i link per un'immediata consultazione.

1) PONTE DI NONA PRECISAMENTE IN VIA RAOUL CHIODELLI proponiamo immobile locale c1 di 55 mq attualmente locato a negozio di parrucchiere ad € 800.00 mensili € 9.600 annui. Ottima posizione. Centralissimo. Ottimo come investimento. Ottimo stato.

€ 129.000,00 mq 55 €/mq 2.345,45

2)San Vittorino - Via di San Vittorino 307

Locale commerciale adibito a bar e ristorante/pizzeria, fronte strada nel cuore di San Vittorino.

L'immobile è in ottimo stato di manutenzione interna, composto di cucina, bagno, sala da pranzo/cena, ingresso con bancone e veranda esterna.

Attualmente è locato ad euro 1.200/00.

€ 159.000,00 mq 118 €/mq 1.347

3) "Locale commerciale sito in Via Massa di San Giuliano 553/c in zona Castelveverde, di 53 mq fronte strada con 2 vetrine, antibagno e bagno da poco ristrutturato dotato di doppio allarme e Ventilconvettore da soffitto."

€ 110.000,00 mq 53 €/mq 2.075

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 67 - Negozio Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli 20, interno 19, piano T	24,30 mq	1.300,00 €/mq	€ 31.590,00	100,00%	€ 31.590,00
				Valore di stima:	€ 31.590,00

Spese previste per la regolarizzazione	Totale Definitivo
€ 2.000,00	€ 29.590,00



LOTTO 68

- **Bene N° 68** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17 e n.30, interno 3, piano 1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione ufficio - al momento utilizzato ad appartamento -, è situato precisamente in via Perano, all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.24, interno n.3 (piano primo). L'immobile - monolocale - in esame si compone di: - camera/ufficio; - bagno; - ingresso; - terrazzo, ed ha una superficie interna netta di mq 31,5 ed un ampio terrazzo esterno con una superficie netta di mq 20,3. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 28/07/2020 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 24, Zc. 6, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 72.600,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, 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, e 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.

Bene N°68: Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC, interno n.3 (piano primo).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” - MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. - Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: Roma

Comune: Roma



Fascia/zona: Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)

Codice di zona: E165

Microzona catastale n.: 198

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Terziaria

Valori per:

- Uffici: valori di mercato tra (€/mq) 1150 e 1700; valori di locazione tra (€/mq x mese) 6,8 e 10;

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito i riferimenti utilizzati ed adattati per la stima, con i link per un'immediata consultazione.

1) Roma, Largo Scapoli, A/10 su due livelli 70 mq c.a. RIF. EI/U1 € 119.000 Lo Studio della Energy Immobiliare opera incisivamente e con serietà in un settore spesso non chiaro per i non addetti ai lavori, sicuramente in costante evoluzione e caratterizzato da complessi aspetti giuridici e tecnici. Forte di una struttura di professionisti capaci di valutare le più disparate esigenze di mercato, la Energy Immobiliare è in grado di consigliare ed affiancare il cliente in ogni singola fase della compravendita. L'organizzazione coadiuva, inoltre, il cliente anche nel reperimento di atti e documenti e nelle pratiche occorrenti per l'eventuale regolarizzazione urbanistica e catastale del bene oggetto di incarico professionale e di tutto quanto necessario per la corretta conclusione del contratto.

€ 119.000,00 mq 70 €/mq 1.700

<http://www.commerciale.it/immobili/ufficio-vendita-Roma-83915046>

2) Rivolta vende in esclusiva - Castelveverde/Casalone in via Villalfonsina piano terra in buone condizioni di 52 mq ca. composto da: ingresso, ampio soggiorno con angolo cottura e zona pranzo, camera da letto matrimoniale, bagno, balcone vivibile, posto auto coperto in garage La proprietà si trova in uno stabile di recente costruzione con ascensore ed è molto luminosa e silenziosa. Categoria Catastale A/10 (uso ufficio) Prezzo richiesto € 60.000.

€ 60.000 mq 52 €/mq 1.153

<http://www.commerciale.it/immobili/ufficio-vendita-Roma-68641169>

3) Rivolta vende in esclusiva - Castelveverde/Casalone in via Villalfonsina piano terra in buone condizioni di 61 mq ca. composto da: ingresso, ampio soggiorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, bagno, due terrazza vivibile di 80 mq ca. totali, posto auto coperto in garage La proprietà si trova in uno stabile di recente costruzione con ascensore ed è molto luminosa e silenziosa. Categoria Catastale A/10 (uso ufficio) Prezzo richiesto € 68.000.

€ 68.000 mq 61 €/mq 1.115

<http://www.commerciale.it/immobili/ufficio-vendita-Roma-68641047>



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 68 - Ufficio Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17 e n.30, interno 3, piano 1	50,98 mq	1.500,00 €/mq	€ 72.600,00	100,00%	€ 72.600,00
				Valore di stima:	€ 72.600,00

Spese previste per la regolarizzazione	Totale Definitivo
€ 2.000,00	€ 70.600,00

LOTTO 69

- **Bene N° 69** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17 e n.30, interno 20, piano 2

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione ufficio - al momento utilizzato ad appartamento -, è situato precisamente in via Perano, all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.41, interno n.20 (piano secondo). L'immobile - monolocale - in esame si compone di: - camera/ufficio; - bagno; - terrazzo, ed ha una superficie interna netta di mq 33,3 ed un ampio terrazzo esterno con una superficie netta di mq 11,7. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 03/02/2021 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 41, Zc. 6, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 65.820,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, 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, e 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.

Bene N°69: Ufficio ubicato a Roma (RM) – Via Perano SNC, interno n.20 (piano secondo).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2020 – Semestre 1

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)

Codice di zona: E165

Microzona catastale n.: 198

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Terziaria

Valori per:

- Uffici: valori di mercato tra (€/mq) 1150 e 1700; valori di locazione tra (€/mq x mese) 6,8 e 10;

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito i riferimenti utilizzati ed adattati per la stima, con i link per un'immediata consultazione.

1) Roma, Largo Scapoli, A/10 su due livelli 70 mq c.a. RIF. EI/U1 € 119.000 Lo Studio della Energy Immobiliare opera incisivamente e con serietà in un settore spesso non chiaro per i non addetti ai lavori, sicuramente in costante evoluzione e caratterizzato da complessi aspetti giuridici e tecnici. Forte di una struttura di professionisti capaci di valutare le più disparate esigenze di mercato, la Energy Immobiliare è in grado di consigliare ed affiancare il cliente in ogni singola fase della compravendita. L'organizzazione coadiuva, inoltre, il cliente anche nel reperimento di atti e documenti e nelle pratiche occorrenti per l'eventuale regolarizzazione urbanistica e catastale del bene oggetto di incarico professionale e di tutto quanto necessario per la corretta conclusione del contratto.

€ 119.000,00 mq 70 €/mq 1.700

<http://www.commerciale.it/immobili/ufficio-vendita-Roma-83915046>

2) Rivolta vende in esclusiva - Castelveverde/Casalone in via Villalfonsina piano terra in buone condizioni di 52 mq ca. composto da: ingresso, ampio soggiorno con angolo cottura e zona pranzo, camera da letto matrimoniale, bagno, balcone vivibile, posto auto coperto in garage La proprietà si trova in uno stabile di recente costruzione con ascensore ed è molto luminosa e silenziosa. Categoria Catastale A/10 (uso ufficio) Prezzo richiesto € 60.000.

€ 60.000 mq 52 €/mq 1.153



<http://www.commerciale.it/immobili/ufficio-vendita-Roma-68641169>

3) Rivolta vende in esclusiva - Castelverde/Casalone in via Villalfonsina piano terra in buone condizioni di 61 mq ca. composto da: ingresso, ampio soggiorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, bagno, due terrazza vivibile di 80 mq ca. totali, posto auto coperto in garage La proprietà si trova in uno stabile di recente costruzione con ascensore ed è molto luminosa e silenziosa. Categoria Catastale A/10 (uso ufficio) Prezzo richiesto € 68.000.

€ 68.000 mq 61 €/mq 1.115

<http://www.commerciale.it/immobili/ufficio-vendita-Roma-68641047>

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 69 - Ufficio Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17 e n.30, interno 20, piano 2	43,88 mq	1.500,00 €/mq	€ 65.820,00	100,00%	€ 65.820,00
Valore di stima:					€ 65.820,00

Spese previste per la regolarizzazione	Totale Definitivo
€ 2.000,00	€ 63.820,00

LOTTO 70

- **Bene N° 70** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17, n.30, interno 21, piano 2

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione ufficio - al momento utilizzato ad appartamento -, è situato precisamente in via Perano, all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.42, interno n.21 (piano secondo). L'immobile - monolocale - in esame si compone di: - camera/ufficio; - bagno; - ingresso; - terrazzo, ed ha una superficie interna netta di mq 31,8 ed un ampio terrazzo esterno con una superficie netta di mq 10. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 28/07/2020 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 42, Zc. 6, Categoria A10

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



Valore di stima del bene: € 59.550,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, 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, e 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.

Bene N°70: Ufficio ubicato a Roma (RM) – Via Perano SNC, interno n.21 (piano secondo).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2020 – Semestre 1

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)

Codice di zona: E165

Microzona catastale n.: 198

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Terziaria

Valori per:

- Uffici: valori di mercato tra (€/mq) 1150 e 1700; valori di locazione tra (€/mq x mese) 6,8 e 10;

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito i riferimenti utilizzati ed adattati per la stima, con i link per un'immediata consultazione.

1) Roma, Largo Scapoli, A/10 su due livelli 70 mq c.a. RIF. EI/U1 € 119.000 Lo Studio della Energy Immobiliare opera incisivamente e con serietà in un settore spesso non chiaro per i non addetti ai lavori, sicuramente in costante evoluzione e caratterizzato da complessi aspetti giuridici e tecnici. Forte di una struttura di professionisti capaci di valutare le più disparate esigenze di mercato, la Energy Immobiliare è in grado di consigliare ed affiancare il cliente in ogni singola fase della compravendita. L'organizzazione coadiuva, inoltre, il cliente anche nel reperimento di atti e documenti e nelle pratiche occorrenti per l'eventuale regolarizzazione urbanistica e catastale del bene oggetto di incarico professionale e di tutto quanto necessario per la corretta conclusione del contratto.



€ 119.000,00 mq 70 €/mq 1.700

<http://www.commerciale.it/immobili/ufficio-vendita-Roma-83915046>

2) Rivolta vende in esclusiva - Castelverde/Casalone in via Villalfonsina piano terra in buone condizioni di 52 mq ca. composto da: ingresso, ampio soggiorno con angolo cottura e zona pranzo, camera da letto matrimoniale, bagno, balcone vivibile, posto auto coperto in garage La proprietà si trova in uno stabile di recente costruzione con ascensore ed è molto luminosa e silenziosa. Categoria Catastale A/10 (uso ufficio) Prezzo richiesto € 60.000.

€ 60.000 mq 52 €/mq 1.153

<http://www.commerciale.it/immobili/ufficio-vendita-Roma-68641169>

3) Rivolta vende in esclusiva - Castelverde/Casalone in via Villalfonsina piano terra in buone condizioni di 61 mq ca. composto da: ingresso, ampio soggiorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, bagno, due terrazza vivibile di 80 mq ca. totali, posto auto coperto in garage La proprietà si trova in uno stabile di recente costruzione con ascensore ed è molto luminosa e silenziosa. Categoria Catastale A/10 (uso ufficio) Prezzo richiesto € 68.000.

€ 68.000 mq 61 €/mq 1.115

<http://www.commerciale.it/immobili/ufficio-vendita-Roma-68641047>

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 70 - Ufficio Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17, n.30, interno 21, piano 2	39,70 mq	1.500,00 €/mq	€ 59.550,00	100,00%	€ 59.550,00
Valore di stima:					€ 59.550,00

Spese previste per la regolarizzazione	Totale Definitivo
€ 2.000,00	€ 57.550,00

LOTTO 71

- **Bene N° 71** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Largo Scapoli n. 35, piano T

Il fabbricato in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V, nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione di tipo prevalentemente commerciale, residenziale ed uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (destinato a box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, è collegato verticalmente da tre corpi scala e due



ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione commerciale, è situato in via Perano, precisamente all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.504, (catastalmente Largo Scapoli n.35, piano terra) ed è accessibile dal retro del fabbricato, percorrendo un breve tratto dell'area lastricata di pertinenza dell'intero immobile e si compone di: - negozio/area di vendita; - laboratorio; - bagno; - n.3 ripostigli; per una superficie interna netta di mq 110,2. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 15/08/2020 – vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 504, Zc. 6, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 161.200,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, 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, e 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.

Bene N°71: Negozio ubicato a Roma (RM) – Largo Scapoli n.35 (piano terra).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2020 – Semestre 1

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)

Codice di zona: E165

Microzona catastale n.: 198

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Valori per:

- Negozi: valori di mercato tra (€/mq) 1000 e 1500; valori di locazione tra (€/mq x mese) 7 e 10,5;



E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito i riferimenti utilizzati ed adattati per la stima, con i link per un'immediata consultazione.

1) PONTE DI NONA PRECISAMENTE IN VIA RAOUL CHIODELLI proponiamo immobile locale c1 di 55 mq attualmente locato a negozio di parrucchiere ad € 800.00 mensili € 9.600 annui. Ottima posizione. Centralissimo. Ottimo come investimento. Ottimo stato.

€ 129.000,00 mq 55 €/mq 2.345,45

2)San Vittorino - Via di San Vittorino 307

Locale commerciale adibito a bar e ristorante/pizzeria, fronte strada nel cuore di San Vittorino.

L'immobile è in ottimo stato di manutenzione interna, composto di cucina, bagno, sala da pranzo/cena, ingresso con bancone e veranda esterna.

Attualmente è locato ad euro 1.200/00.

€ 159.000,00 mq 118 €/mq 1.347

3) "Locale commerciale sito in Via Massa di San Giuliano 553/c in zona Castelveverde, di 53 mq fronte strada con 2 vetrine, antibagno e bagno da poco ristrutturato dotato di doppio allarme e Ventilconvettore da soffitto."

€ 110.000,00 mq 53 €/mq 2.075

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 71 - Negozio Roma (RM) - Largo Scapoli n. 35, piano T	124,00 mq	1.300,00 €/mq	€ 161.200,00	100,00%	€ 161.200,00
Valore di stima:					€ 161.200,00

LOTTO 72

- **Bene N° 72** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17 e n.30, interno 1, piano 1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione ufficio -



al momento utilizzato come deposito del locale commerciale sottostante -, è situato precisamente in via Perano, all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.22, interno n.1 (piano primo). L'immobile - monolocale - in esame si compone di: - camera/ufficio; - bagno; - terrazzo, ed ha una superficie interna netta di mq 34 ed un ampio terrazzo esterno con una superficie netta di mq 25. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 03/02/2021 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 22, Zc. 6, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 68.175,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, 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, e 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.

Bene N°72: Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC, interno n.1 (piano primo).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” - MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. - Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)

Codice di zona: E165

Microzona catastale n.: 198

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Terziaria

Valori per:

- Uffici: valori di mercato tra (€/mq) 1150 e 1700; valori di locazione tra (€/mq x mese) 6,8 e 10;



E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito i riferimenti utilizzati ed adattati per la stima, con i link per un'immediata consultazione.

1) Roma, Largo Scapoli, A/10 su due livelli 70 mq c.a. RIF. EI/U1 € 119.000 Lo Studio della Energy Immobiliare opera incisivamente e con serietà in un settore spesso non chiaro per i non addetti ai lavori, sicuramente in costante evoluzione e caratterizzato da complessi aspetti giuridici e tecnici. Forte di una struttura di professionisti capaci di valutare le più disparate esigenze di mercato, la Energy Immobiliare è in grado di consigliare ed affiancare il cliente in ogni singola fase della compravendita. L'organizzazione coadiuva, inoltre, il cliente anche nel reperimento di atti e documenti e nelle pratiche occorrenti per l'eventuale regolarizzazione urbanistica e catastale del bene oggetto di incarico professionale e di tutto quanto necessario per la corretta conclusione del contratto.

€ 119.000,00 mq 70 €/mq 1.700

<http://www.commerciale.it/immobili/ufficio-vendita-Roma-83915046>

2) Rivolta vende in esclusiva - Castelverde/Casalone in via Villalfonsina piano terra in buone condizioni di 52 mq ca. composto da: ingresso, ampio soggiorno con angolo cottura e zona pranzo, camera da letto matrimoniale, bagno, balcone vivibile, posto auto coperto in garage La proprietà si trova in uno stabile di recente costruzione con ascensore ed è molto luminosa e silenziosa. Categoria Catastale A/10 (uso ufficio) Prezzo richiesto € 60.000.

€ 60.000 mq 52 €/mq 1.153

<http://www.commerciale.it/immobili/ufficio-vendita-Roma-68641169>

3) Rivolta vende in esclusiva - Castelverde/Casalone in via Villalfonsina piano terra in buone condizioni di 61 mq ca. composto da: ingresso, ampio soggiorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, bagno, due terrazza vivibile di 80 mq ca. totali, posto auto coperto in garage La proprietà si trova in uno stabile di recente costruzione con ascensore ed è molto luminosa e silenziosa. Categoria Catastale A/10 (uso ufficio) Prezzo richiesto € 68.000.

€ 68.000 mq 61 €/mq 1.115

<http://www.commerciale.it/immobili/ufficio-vendita-Roma-68641047>

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 72 - Ufficio Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17 e n.30, interno 1, piano 1	45,45 mq	1.500,00 €/mq	€ 68.175,00	100,00%	€ 68.175,00
				Valore di stima:	€ 68.175,00

Spese previste per la regolarizzazione	Totale Definitivo
€ 3.000,00	€ 65.175,00



LOTTO 73

- **Bene N° 73** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17 e n.30, interno 9, piano 1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione ufficio - al momento utilizzato ad appartamento -, è situato precisamente in via Perano, all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.30, interno n.9 (piano primo). L'immobile - monolocale - in esame si compone di: - camera/ufficio; - bagno; - ingresso; - terrazzo, ed ha una superficie interna netta di mq 32 ed un ampio terrazzo esterno con una superficie netta di mq 11,7. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 30, Zc. 6, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 61.380,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, 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, e 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.

Bene N°73: Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC, interno n.9 (piano primo).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” - MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. - Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: Roma

Comune: Roma



Fascia/zona: Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)

Codice di zona: E165

Microzona catastale n.: 198

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Terziaria

Valori per:

- Uffici: valori di mercato tra (€/mq) 1150 e 1700; valori di locazione tra (€/mq x mese) 6,8 e 10;

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito i riferimenti utilizzati ed adattati per la stima, con i link per un'immediata consultazione.

1) Roma, Largo Scapoli, A/10 su due livelli 70 mq c.a. RIF. EI/U1 € 119.000 Lo Studio della Energy Immobiliare opera incisivamente e con serietà in un settore spesso non chiaro per i non addetti ai lavori, sicuramente in costante evoluzione e caratterizzato da complessi aspetti giuridici e tecnici. Forte di una struttura di professionisti capaci di valutare le più disparate esigenze di mercato, la Energy Immobiliare è in grado di consigliare ed affiancare il cliente in ogni singola fase della compravendita. L'organizzazione coadiuva, inoltre, il cliente anche nel reperimento di atti e documenti e nelle pratiche occorrenti per l'eventuale regolarizzazione urbanistica e catastale del bene oggetto di incarico professionale e di tutto quanto necessario per la corretta conclusione del contratto.

€ 119.000,00 mq 70 €/mq 1.700

<http://www.commerciale.it/immobili/ufficio-vendita-Roma-83915046>

2) Rivolta vende in esclusiva - Castelveverde/Casalone in via Villalfonsina piano terra in buone condizioni di 52 mq ca. composto da: ingresso, ampio soggiorno con angolo cottura e zona pranzo, camera da letto matrimoniale, bagno, balcone vivibile, posto auto coperto in garage La proprietà si trova in uno stabile di recente costruzione con ascensore ed è molto luminosa e silenziosa. Categoria Catastale A/10 (uso ufficio) Prezzo richiesto € 60.000.

€ 60.000 mq 52 €/mq 1.153

<http://www.commerciale.it/immobili/ufficio-vendita-Roma-68641169>

3) Rivolta vende in esclusiva - Castelveverde/Casalone in via Villalfonsina piano terra in buone condizioni di 61 mq ca. composto da: ingresso, ampio soggiorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, bagno, due terrazza vivibile di 80 mq ca. totali, posto auto coperto in garage La proprietà si trova in uno stabile di recente costruzione con ascensore ed è molto luminosa e silenziosa. Categoria Catastale A/10 (uso ufficio) Prezzo richiesto € 68.000.

€ 68.000 mq 61 €/mq 1.115

<http://www.commerciale.it/immobili/ufficio-vendita-Roma-68641047>



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 73 - Ufficio Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17 e n.30, interno 9, piano 1	40,92 mq	1.500,00 €/mq	€ 61.380,00	100,00%	€ 61.380,00
				Valore di stima:	€ 61.380,00

Spese previste per la regolarizzazione	Totale Definitivo
€ 2.000,00	€ 59.380,00

LOTTO 74

- **Bene N° 74** - Negozio ubicato a Roma (RM) - LARGO SCAPOLI n. 9 n. 37 n. 36, piano T

Il fabbricato in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V, nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione di tipo prevalentemente commerciale, residenziale ed uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (destinato a box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, è collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione commerciale, è situato in via Perano, precisamente all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.501, (catastalmente Largo Scapoli n. 9 n. 36 n. 37, piano terra) ed è accessibile percorrendo un breve tratto dell'area lastricata di pertinenza dell'intero immobile e si compone di: - negozio/area di vendita; - cucina/laboratorio; - ripostiglio; - anti wc e wc per il personale; - anti wc e wc per i fruitori; per una superficie interna netta di mq 144,5. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 20/07/2020 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 501, Zc. 6, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 224.000,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, 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, e 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.



Bene N°74: Negozio ubicato a Roma (RM) – Largo Scapoli n.9, n.37, n.36, interno n.1 (piano terra).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2020 – Semestre 1

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)

Codice di zona: E165

Microzona catastale n.: 198

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Valori per:

- Negozi: valori di mercato tra (€/mq) 1000 e 1500; valori di locazione tra (€/mq x mese) 7 e 10,5;

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito i riferimenti utilizzati ed adattati per la stima, con i link per un'immediata consultazione.

1) PONTE DI NONA PRECISAMENTE IN VIA RAOUL CHIODELLI proponiamo immobile locale c1 di 55 mq attualmente locato a negozio di parrucchiere ad € 800.00 mensili € 9.600 annui. Ottima posizione. Centralissimo. Ottimo come investimento. Ottimo stato.

€ 129.000,00 mq 55 €/mq 2.345,45

2)San Vittorino - Via di San Vittorino 307

Locale commerciale adibito a bar e ristorante/pizzeria, fronte strada nel cuore di San Vittorino.

L'immobile è in ottimo stato di manutenzione interna, composto di cucina, bagno, sala da pranzo/cena, ingresso con bancone e veranda esterna.

Attualmente è locato ad euro 1.200/00.

€ 159.000,00 mq 118 €/mq 1.347



3) "Locale commerciale sito in Via Massa di San Giuliano 553/c in zona Castelverde, di 53 mq fronte strada con 2 vetrine, antibagno e bagno da poco ristrutturato dotato di doppio allarme e Ventilconvettore da soffitto."

€ 110.000,00 mq 53 €/mq 2.075

In virtù dello stato occupazionale dell'immobile: "contratto di locazione registrato in data 01/10/2016 ad uso commerciale, opponibile alla procedura (scadenza al 22 settembre 2022). In corso procedura di convalida di sfratto per morosità", valutati la natura del contratto, le scadenze e le procedure in corso, viene applicata una decurtazione cautelativa del 15% sul valore di stima dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 74 - Negozio Roma (RM) - LARGO SCAPOLI n. 9 n. 37 n. 36, piano T	160,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 224.000,00	100,00%	€ 224.000,00
Valore di stima:					€ 224.000,00

Spese previste per la regolarizzazione	Totale
€ 3.000,00	€ 221.000,00
Decurtazione del 15% per lo stato di occupazione	€ 33.150,00
Valore di Stima Definitivo	€ 187.850,00

LOTTO 75

- **Bene N° 75** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Perano n. 9 - Largo Scapoli n.6, n.17 e n.30, interno 14, piano 1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione appartamento, è situato precisamente in via Perano n.9, all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.539, interno n.14 (piano primo). L'immobile - monolocale - in esame si compone di: - camera; - bagno; - terrazzo, ed ha una superficie interna netta di mq 30 ed un ampio terrazzo esterno con una superficie netta di mq 10,3. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 20/07/2020 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 539, Zc. 6, Categoria A2



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

Valore di stima del bene: € 61.349,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, 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, e 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.

Bene N°75: Appartamento ubicato a Roma (RM) – Via Perano n.9, interno n.14 (piano primo).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2020 – Semestre 1

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)

Codice di zona: E165

Microzona catastale n.: 198

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni di tipo economico: valori di mercato tra (€/mq) 1350 e 1850; valori di locazione tra (€/mq x mese) 6,8 e 10;

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito i riferimenti utilizzati ed adattati per la stima, con i link per un'immediata consultazione.

1) Monocale in vendita in largo Scapoli, 6

Lunghezza-Villaggio Prenestino, Roma.

€ 70.000,00 mq 40 €/mq 1.750



<https://www.idealista.it/immobile/15872058/>

2) Vendita nella zona di Villaggio Prenestino, un appartamento monolocale di 40 mq sito al piano primo, composto da: Soggiorno con cucina a vista, bagno con doccia e finestra. Completano la proprietà un ampio balcone. Inoltre, l'immobile è dotato di grate di sicurezza, zanzariere, aria condizionata. Ottima esposizione e posizione. Nelle vicinanze di ogni servizio di prima necessità, fermata atac."

€ 69.000 mq 40 €/mq 1.725

<https://www.idealista.it/immobile/20147458/>

3) Ampio monolocale, facilmente divisibile per ricavare un bilocale, sito in una piccola palazzina di soli due piani e di recente costruzione, nel quartiere, ricco di servizi e ben collegato, di Castelverde. L'appartamento è in buonissime condizioni interne e gode di un'ottima esposizione a sud, è attualmente composto di un unico ambiente con angolo cottura, da cui si accede al giardino angolare, e un bagno finestrato. E' inoltre dotato di grate alle finestre, zanzariere ed aria condizionata. A completare la proprietà un posto auto scoperto.

€ 85.000 mq 52 €/mq 1.634

<https://www.idealista.it/immobile/18908634/>

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 75 - Appartamento Roma (RM) - Via Perano n. 9 - Largo Scapoli n.6, n.17 e n.30, interno 14, piano 1	39,58 mq	1.550,00 €/mq	€ 61.349,00	100,00%	€ 61.349,00
Valore di stima:					€ 61.349,00

LOTTO 76

- **Bene N° 76** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Perano n. 6, interno 8, piano 1-2

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione appartamento, si sviluppa su due livelli ed è situato precisamente in via Perano, all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.540, interno n.8 (piano primo e piano secondo). L'immobile si compone di: - camera con angolo cottura; - bagno; - terrazzo, al piano primo; - camera; - bagno; - terrazzo al piano secondo. ed ha una superficie interna netta di mq 23 al piano primo e di mq 21 al piano secondo, a cui si aggiungono due terrazzi con una superficie complessiva di mq 12,4. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una



rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 – vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 540, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 88.970,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, 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, e 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.

Bene N°76: Appartamento ubicato a Roma (RM) – Via Perano n.6, interno n.8 (piano primo e secondo).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2020 – Semestre 1

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)

Codice di zona: E165

Microzona catastale n.: 198

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni di tipo economico: valori di mercato tra (€/mq) 1350 e 1850; valori di locazione tra (€/mq x mese) 6,8 e 10;

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito i riferimenti utilizzati ed adattati per la stima, con i link per un'immediata consultazione.



1) Monolocale in vendita in largo Scapoli, 6

Lunghezza-Villaggio Prenestino, Roma.

€ 70.000,00 mq 40 €/mq 1.750

<https://www.idealista.it/immobile/15872058/>

2) Vendita nella zona di Villaggio Prenestino, un appartamento monolocale di 40 mq sito al piano primo, composto da: Soggiorno con cucina a vista, bagno con doccia e finestra. Completano la proprietà un ampio balcone. Inoltre, l'immobile è dotato di grate di sicurezza, zanzariere, aria condizionata. Ottima esposizione e posizione. Nelle vicinanze di ogni servizio di prima necessità, fermata atac."

€ 69.000 mq 40 €/mq 1.725

<https://www.idealista.it/immobile/20147458/>

3) Ampio monolocale, facilmente divisibile per ricavare un bilocale, sito in una piccola palazzina di soli due piani e di recente costruzione, nel quartiere, ricco di servizi e ben collegato, di Castelverde. L'appartamento è in buonissime condizioni interne e gode di un'ottima esposizione a sud, è attualmente composto di un unico ambiente con angolo cottura, da cui si accede al giardino angolare, e un bagno finestrato. E' inoltre dotato di grate alle finestre, zanzariere ed aria condizionata. A completare la proprietà un posto auto scoperto.

€ 85.000 mq 52 €/mq 1.634

<https://www.idealista.it/immobile/18908634/>

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 76 - Appartamento Roma (RM) - Via Perano n. 6, interno 8, piano 1-2	57,40 mq	1.550,00 €/mq	€ 88.970,00	100,00%	€ 88.970,00
				Valore di stima:	€ 88.970,00

Spese previste per la regolarizzazione	Totale Definitivo
€ 2.000,00	€ 86.970,00



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

Roma, li 12/05/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Alessandroni Riccardo



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Largo Scapoli n.10 e n.11, interno 12, piano T

Il fabbricato in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V, nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione commerciale, residenziale ed uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (destinato a box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene, presentando diverse attività commerciali, diventa polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, è collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in esame è un immobile a destinazione commerciale, è situato precisamente al civico n.10 e n.11 di Largo Scapoli (catastalmente in via Perano n.10), è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.12, interno n.12 (piano terra) ed è accessibile salendo i primi gradini che dividono il livello stradale dall'area lastricata di pertinenza dell'intero immobile e si compone di: - area di vendita; - laboratorio; - bagno; - spogliatoio; per una superficie interna netta di mq 43,5. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 05/08/2020 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 12, Zc. 6, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile nel foglio 13 e lo individua nella "Città della Trasformazione", all'interno degli "ambiti a pianificazione particolareggiata definita - 5 Castelverde" - vedi allegati. Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Città della Trasformazione Art.56. Definizioni, obiettivi e componenti 1. Per Città della trasformazione si intende quella parte di città di nuovo impianto, destinata a soddisfare esigenze insediative, di servizi ed attrezzature di livello locale, urbano e metropolitano ed a costituire nuove opportunità di qualificazione dei contesti urbani e periurbani. 2. Gli interventi sono anche finalizzati a garantire la "sostenibilità" delle trasformazioni, il riequilibrio del deficit degli standard urbanistici, il recupero di quote pubbliche di edificabilità destinate a soddisfare gli impegni compensativi già assunti dall'Amministrazione comunale, ai sensi dell'art. 19, e a facilitare l'attuazione perequativa. 3. La Città della trasformazione si articola nelle seguenti componenti: a) Ambiti di trasformazione ordinaria; b) Ambiti a pianificazione particolareggiata definita; c) Ambiti per i Programmi integrati. Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3."Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000. La zonizzazione interna a tali componenti ha valore indicativo e di indirizzo per la formazione dei nuovi strumenti urbanistici esecutivi. Art.57. Ambiti di trasformazione ordinaria. Norme generali 1. Gli Ambiti di trasformazione ordinaria riguardano aree libere già edificabili secondo il PRG del 1962, cui il presente Piano conferma il carattere di edificabilità, destinandole o a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali o a funzioni integrate. Sono, quindi, ammessi gli interventi di categoria NIU, come definiti dall'art. 9, comma 8. 2. Gli Ambiti di trasformazione ordinaria sono soggetti a strumento esecutivo di iniziativa privata, che utilizza le modalità di formazione e attuazione di cui all'art. 13, ovvero di iniziativa pubblica, nel caso di Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962. Per gli ATO d'iniziativa privata con ST inferiore a 5 Ha e con SUL inferiore a 5.000 mq, lo strumento urbanistico esecutivo può essere sostituito da un progetto unitario, corredato dal parere favorevole del Municipio e da atto d'obbligo relativo agli impegni del soggetto attuatore in ordine agli oneri e alle obbligazioni stabilite dall'art. 13, commi 12 e 13. 3. Negli ambiti di trasformazione viene sempre garantita la compresenza, definita



come mix funzionale, di funzioni diverse (con esclusione delle funzioni agricole e produttive), regolate da percentuali minime inderogabili per ciascuna tipologia di Ambito; la quota percentuale eccedente quelle minime garantite, definita quota flessibile, è assegnata in sede di strumento esecutivo ad una o più delle funzioni previste. Eventuali funzioni incompatibili con le varie tipologie di Ambito sono esplicitamente escluse. 4. La superficie degli Ambiti di trasformazione, al netto delle aree per la pubblica viabilità, verrà così ripartita: - un'area nella quale va concentrata l'edificazione, definita come Area di concentrazione edilizia (ACE): oltre alla Superficie fondiaria SF comprende la viabilità privata relativa agli insediamenti, il verde privato e i parcheggi di pertinenza degli edifici, comprese le eventuali rampe di accesso, qualora gli stessi non siano realizzati a raso; - un'area destinata a Verde privato con valenza ecologica (VE), attrezzata a verde privato (prato, arbusti, alberi di alto fusto) secondo i parametri prescritti dalle presenti norme; in essa possono essere localizzate attrezzature private per lo sport e la ricreazione; - un'area destinata a Verde e servizi pubblici (VS), da cedere interamente al Comune; oltre alla quota di standard fissata dalla normativa di PRG, può comprendere anche suoli per altre attrezzature pubbliche. 5. Negli articoli 58 e 59, viene specificata, per ogni tipologia di Ambito di trasformazione, la quantità percentuale rispetto alla superficie territoriale ST della ripartizione funzionale. Analogamente viene specificata la possibilità di integrare le zone ACE e VE. 6. Negli stessi articoli viene altresì specificata, per ogni ambito, la Superficie utile lorda (SUL), massima ammissibile. La SUL indicata è comprensiva dell'edificabilità relativa alle fasce di rispetto delle acque pubbliche eventualmente presenti nell'Ambito, valutata applicando il disposto di cui all'art. 7, comma 10, della LR n. 24/1998. La SUL predetta riguarda esclusivamente gli interventi di nuova edificazione da realizzare sulle aree non edificate, come risultanti dalla base cartografica del PRG; non si applica pertanto ai lotti già edificati, come risultanti dalla stessa base cartografica. 7. Gli edifici esistenti interni agli Ambiti di trasformazione possono essere stralciati dagli strumenti esecutivi, unitamente all'area di effettiva pertinenza. In assenza di detti strumenti, sono ammessi interventi di categoria MO, MS, RC, RE, con le destinazioni d'uso a CU/b, consentite ai sensi degli articoli 58 e 59. 8. Se compresi all'interno degli strumenti urbanistici esecutivi e al fine di favorire una più organica progettazione, agli edifici esistenti può essere attribuita una edificabilità aggiuntiva fino all'indice di edificabilità derivante dal rapporto tra SUL e aree libere di cui al comma 6; in alternativa, sono applicabili gli incentivi urbanistici di cui all'art. 21. 9. La viabilità di accesso agli insediamenti, che, ove sia privata, è da assoggettare eventualmente a servitù di uso pubblico, le piazze e i parcheggi privati, oltre che all'interno della ACE potranno essere localizzati all'interno della zona VE, occupandone al massimo il 15% della superficie. 10. Gli Ambiti di trasformazione ordinaria si distinguono in: Ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali e Ambiti di trasformazione integrati. Art.62. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita 1. Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG. 2. Alle aree di cui al comma 1, si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici. 3. I Piani attuativi o i Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in conformità o con varianti non sostanziali, ai sensi dell'art. 1 della LR n. 36/1987, alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione, proseguono il loro iter approvativo secondo le procedure stabilite dalla legislazione statale e regionale vigente; nelle more dell'approvazione, sono salvaguardate le previsioni dei Piani o Programmi adottati. 4. I Piani attuativi o Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione (Piani attuativi in variante, ai sensi dell'art. 4 della LR n. 36/1987; Accordi di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.LGT n.267/2000), proseguono l'iniziale iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione. Nelle more dell'approvazione di tali Piani o Programmi, e al momento dell'approvazione del presente PRG, le aree interessate assumono la disciplina urbanistica ed economica - ivi compresi gli oneri e le obbligazioni straordinarie a carico dei soggetti privati proponenti - definite dalla deliberazione consiliare di adozione e/o di indirizzi al Sindaco per la conclusione degli Accordi di programma, senza che ciò assuma rilievo di strumentazione urbanistica esecutiva. 5. In caso di mancata conclusione dell'iter approvativo dei Piani o Programmi di cui al



comma 4, per causa del soggetto privato proponente, sulle aree interessate permane la disciplina urbanistica ed economica di cui al comma 4, con una riduzione del 15% della SUL assentita, in ragione delle conseguenze negative per la realizzazione del programma urbanistico; gli Ambiti potranno essere successivamente attivati, mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata. 6. I Piani attuativi adottati o controdedotti in variante sostanziale allo strumento urbanistico generale sono approvati con le procedure di cui all'art. 4 della LR n. 36/1987. Nel caso di Accordi di programma, le modificazioni sostanziali introdotte nel corso dell'iter di approvazione sono sottoposte a pronunciamento del Consiglio comunale prima della conclusione dell'Accordo di programma: per modifiche sostanziali si intendono quelle eccedenti al contempo le fattispecie dell'art. 1 della LR n. 36/1987 e il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi; se le modificazioni introdotte attengono alla disciplina economica, saranno considerate sostanziali se eccederanno o il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi o i criteri di perequazione stabiliti nel Capo 4° del Titolo I. 7. Sempre nel caso di Accordi di programma in corso di approvazione, se la conclusione dell'Accordo stesso non comporta varianti sostanziali, come definite al comma 6, alla disciplina urbanistica ed economica adottata e recepita nel presente PRG, l'iter approvativo è portato a conclusione, senza necessità della deliberazione consiliare di ratifica prevista dall'art. 34, comma 5, del D.LGT n. 267/2000. 8. Dopo la decadenza degli strumenti urbanistici attuativi approvati, per decorrenza del periodo di efficacia, e fino all'eventuale ripianificazione, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 1150/1942, alle parti non attuate continua ad applicarsi la stessa disciplina, salvo che sulle aree destinate all'espropriazione, dove potrà applicarsi il meccanismo della cessione compensativa, di cui all'art. 22. 9. Agli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita si applicano comunque le disposizioni di cui all'art. 13, comma 12, fatti salvi i maggiori oneri e obbligazioni stabiliti negli strumenti attuativi. **INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR)** Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A25, foglio 375 - "Paesaggio Naturale di continuità, Fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua, Ambiti di Recupero e Valorizzazione Paesistica, Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B25, foglio 375; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C25, foglio 375 - "Tessuto urbano, Viabilità Antica"; - Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti - art. 23 co. 1 - art. 36 quater co. 1 ter L.R. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - "Aree urbanizzate, Osservazioni preliminari proposte dai Comuni". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.12, interno 13, piano T

Il fabbricato in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V, nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione prevalentemente commerciale, residenziale ed uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (destinato a box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene, presentando diverse attività commerciali, diventa polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, è collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione commerciale, è situato in via Perano, precisamente all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.13, interno n.13 (piano terra) ed è accessibile salendo i



primi gradini che dividono il livello stradale, dall'area lastricata di pertinenza dell'intero immobile ed un tratto della detta area lastricata. Quest'ultimo si compone di: - area di vendita; - antibagno; - bagno; per una superficie interna netta di mq 21,3. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 28/07/2020 - vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 13, Zc. 6, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.14, interno 14, piano T

Il fabbricato in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V, nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione commerciale, residenziale ed uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (destinato a box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, è collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un'unità immobiliare a destinazione commerciale, è situato precisamente in via Perano, all'altezza di Largo Scapoli, è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.14, interno n.14 (piano terra) ed è accessibile percorrendo un breve tratto di area lastricata di pertinenza dell'intero stabile e si compone di: - area di vendita; - bagno; per una superficie interna netta di mq 21,1. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 28/07/2020 - vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 14, Zc. 6, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.15, interno 15, piano T

Il fabbricato in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V, nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione commerciale, residenziale ed uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (destinato a box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene, presentando diverse attività commerciali, diventa polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, è collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione commerciale, è situato precisamente al civico n.15 di via Perano, è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.15, interno n.15 (piano terra) ed è accessibile percorrendo sul retro dello stabile un tratto di area lastricata di pertinenza dell'intero immobile e si compone di: - laboratorio/area di vendita; -



magazzino; per una superficie interna netta di mq 45. Attualmente il bene viene utilizzato come laboratorio di un locale commerciale ad uso bar. Le due unità immobiliari risultano fuse mediante l'apertura di un varco murario. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 20/07/2020 - vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 15, Zc. 6, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.18, interno 17, piano T

Il fabbricato in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V, nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione commerciale, residenziale ed uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (destinato a box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, è collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione commerciale, è situato in via Perano, precisamente all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.17, interno n.17 (via Perano SNC) ed è accessibile dal retro del fabbricato, con numero civico 18 affisso all'entrata, percorrendo un breve tratto dell'area lastricata di pertinenza dell'intero edificio e si compone di: - area di vendita; - camerino; - bagno; - ripostiglio per una superficie interna netta di mq 24,7. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 28/07/2020 - vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 17, Zc. 6, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Largo Scapoli n.21, interno 20, piano T

Il fabbricato in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V, nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione di tipo prevalentemente commerciale, residenziale ed uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (destinato a box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, è collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione commerciale, è situato in via Perano, precisamente all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.20, interno n.20 (catastalmente "Via Perano SNC", ma con accesso al civ. 21, piano terra) ed è accessibile dal retro del fabbricato, percorrendo un breve tratto dell'area lastricata di pertinenza dell'intero immobile e si compone di: - negozio/area di



vendita; - camerino; - bagno; per una superficie interna netta di mq 32,8. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 20/07/2020 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 20, Zc. 6, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, 17 e 30, interno 6, piano 1-2

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità con destinazione d'uso di tipo prevalentemente commerciale, residenziale, commerciale e ad uffici che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione ufficio - al momento utilizzato ad appartamento -, è situato precisamente in via Perano, all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.27, interno n.6 (piano primo e piano secondo). L'immobile si compone di: - zona pranzo; - soggiorno; - 2 bagni; - loggia; - camera; - terrazzo. Si sviluppa su due livelli ed ha una superficie interna netta di mq 63,2 ed un ampio terrazzo esterno con una superficie netta di mq 47. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 27, Zc. 6, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Perano - Largo Scapoli n.6, n.17 e n.30, interno 7, piano 1-2

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione ufficio - al momento utilizzato ad appartamento -, è situato precisamente in via Perano, all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.28, interno n.7 (piano primo e piano secondo). L'immobile, sui diversi piani, si compone di: - soggiorno; - 2 bagni; - terrazzo al piano primo;



- 2 camere; - terrazzo al piano secondo. Si sviluppa su due livelli ed ha una superficie interna netta di mq 70,8 ed ampi terrazzi. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 28, Zc. 6, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC -Largo Scapoli n.6, n.17 e n.30, interno 10, piano 1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione d'uso appartamento (per quanto catastalmente ancora identificato come ufficio), è situato precisamente in via Perano, all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.31, interno n.10 (piano primo). L'immobile - monolocale - in esame si compone di: - camera con angolo cottura; - bagno; - ingresso; - terrazzo. Ha una superficie interna netta di mq 31,7 ed un ampio terrazzo esterno con una superficie netta di mq 13. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 20/07/2020 - vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 31, Zc. 6, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17 e n.30, interno 11, piano 1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione ufficio - al momento utilizzato ad appartamento -, è situato precisamente in via Perano, all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.32, interno n.11 (piano primo). L'immobile - monolocale - in esame si compone di: - camera; - bagno; - ingresso; - terrazzo. Si sviluppa su un unico



livello ed ha una superficie interna netta di mq 31,6 ed un ampio terrazzo esterno con una superficie netta di mq 12,5. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 15/10/2020 - vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 32, Zc. 6, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

LOTTO 11

- **Bene N° 11** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17 e n. 30, interno 12, piano 1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione ufficio - al momento l'immobile è privo di qualsiasi arredo e tuttavia è predisposto un angolo cottura -, è situato precisamente in via Perano, all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.33, interno n.12 (piano primo). L'immobile - monolocale - in esame si compone di: - camera; - bagno; - ingresso; - terrazzo. Si sviluppa su un unico livello ed ha una superficie interna netta di mq 32 ed un ampio terrazzo esterno con una superficie netta di mq 11,5. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 03/02/2021 - vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 33, Zc. 6, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

LOTTO 12

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17 e n.30, interno 13, piano 1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione appartamento, è situato precisamente in via Perano, all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.34, interno n.13 (piano primo). L'immobile - monolocale - in esame si compone di: - camera; - bagno; - ingresso; - terrazzo, ed ha una superficie interna netta di mq 31,8 ed



un ampio terrazzo esterno con una superficie netta di mq 9,7. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 34, Zc. 6, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

LOTTO 13

- **Bene N° 13** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17 e n.30, interno 15, piano 1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione ufficio, è situato precisamente in via Perano, all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.36, interno n.15 (piano primo). L'immobile in esame si compone di: - camera/ufficio 1; - bagno; - disimpegno; - camera/ufficio 2; - terrazzo ed ha una superficie interna netta di mq 53,7 ed un ampio terrazzo esterno con una superficie netta di mq 15,8. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 20/07/2020 - vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 36, Zc. 6, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

LOTTO 14

- **Bene N° 14** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17 e n.30, interno 17, piano 1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione ufficio, è situato precisamente in via Perano, all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.38, interno n.17 (piano primo). L'immobile in esame si compone di: - ufficio 1; - bagno; - disimpegno; - ufficio 2; - ballatoio; ed ha una superficie interna netta di mq 53,7 ed un balcone con una superficie netta di mq 9,3. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto, a seguito del sopralluogo effettuato



in data 11/08/2020 - vedi allegato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 38, Zc. 6, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

LOTTO 15

- **Bene N° 15** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17 e n. 30, interno 19, piano 2

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione ufficio - al momento utilizzato ad appartamento -, è situato precisamente in via Perano, all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.40, interno n.19 (piano secondo). L'immobile - monolocale - in esame si compone di: - camera/ufficio; - bagno; - ingresso; - terrazzo, ed ha una superficie interna netta di mq 31,5 ed un ampio terrazzo esterno con una superficie netta di mq 10. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 28/07/2020 - vedi allegati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 40, Zc. 6, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

LOTTO 16

- **Bene N° 16** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17 e n.30, interno 22, piano 2

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione ufficio - al momento utilizzato ad appartamento -, è situato precisamente in via Perano, all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.43, interno n.22 (piano secondo). L'immobile - monolocale - in esame si compone di: - camera/ufficio; - bagno; - ingresso; - terrazzo, ed ha una superficie interna netta di mq 31,5 ed un ampio terrazzo esterno con una superficie netta di mq 10. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo



effettuato in data 28/07/2020 - vedi allegati
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 43, Zc. 6, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

LOTTO 17

- **Bene N° 17** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17, n.30, interno 23, piano 2

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione ufficio - al momento utilizzato ad appartamento -, è situato precisamente in via Perano, all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.44, interno n.23 (piano secondo). L'immobile - monocale - in esame si compone di: - camera/ufficio; - bagno; - ingresso; - terrazzo, ed ha una superficie interna netta di mq 31,5 ed un ampio terrazzo esterno con una superficie netta di mq 9. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 28/07/2020 - vedi allegati
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 44, Zc. 6, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

LOTTO 18

- **Bene N° 18** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17 e n.30, interno 24, piano 2

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione ufficio - al momento utilizzato ad appartamento -, è situato precisamente in via Perano, all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.45, interno n.24 (piano secondo). L'immobile - monocale - in esame si compone di: - camera/ufficio; - bagno; - ingresso; - terrazzo, ed ha una superficie interna netta di mq 31,5 ed un ampio terrazzo esterno con una superficie netta di mq 12,4. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo



effettuato in data 28/07/2020 - vedi allegati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 45, Zc. 6, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

LOTTO 19

- **Bene N° 19** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Via Perano 9, interno 1, piano S1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione autorimessa ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.47, interno n.1 (piano S1), in via Perano SNC. Tale autorimessa ha una superficie interna netta di mq 35,3, è dotata di saracinesca ed è priva di finiture. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 03/02/2021 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 47, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

LOTTO 20

- **Bene N° 20** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Via Perano n.9, interno 2, piano S1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione autorimessa ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.48, interno n.2 (piano S1). Tale autorimessa ha una superficie interna netta di mq 40,6, è dotata di saracinesca ed è priva di finiture. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 48, Zc. 6, Categoria C6



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

LOTTO 21

- **Bene N° 21** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Via Perano 9, interno 3, piano S1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità con destinazioni d'uso di tipo prevalentemente commerciale, residenziale e ad uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (per box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione autorimessa ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.49, interno n.3 (piano S1). Tale autorimessa ha una superficie interna netta di mq 56,8, è dotata di saracinesca ed è priva di finiture. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 49, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

LOTTO 22

- **Bene N° 22** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Via Perano n.9, interno 4, piano S1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità con destinazioni d'uso di tipo prevalentemente commerciale, residenziale e ad uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (per box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione autorimessa/magazzino ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.50, interno n.4 (piano S1). Tale autorimessa ha una superficie interna netta di mq 122, è dotata di saracinesca ed è priva di finiture. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 50, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.



LOTTO 23

- **Bene N° 23** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Via Perano 9, piano S1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità con destinazioni d'uso di tipo prevalentemente commerciale, residenziale e ad uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (per box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione magazzino ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via e dal corpo scala comune con accesso esterno raggiungibile da Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, S.52 (piano S1). Tale autorimessa ha una superficie interna netta di mq 21,3, è dotata di saracinesca ed è priva di finiture. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 03/02/2021 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 52, Zc. 6, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

LOTTO 24

- **Bene N° 24** - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Roma (RM) - Largo Scapoli SNC, piano T

Cabina Elettrica - bene condominiale non alienabile. L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità con destinazioni d'uso di tipo prevalentemente commerciale, residenziale e ad uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (per box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in esame è un immobile a destinazione "cabina elettrica" - identificato catastalmente con categoria D1 - è situato in Largo Scapoli, con accesso indipendente, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.53 (piano T). La cabina elettrica in questione è un bene di servizio all'intero fabbricato, pertanto non viene posto in vendita. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 53, Zc. 6, Categoria D1
Destinazione urbanistica: Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

LOTTO 25

- **Bene N° 25** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Largo Scapoli SNC, piano T

Area esterna, parte lastricata e parte a verde di pertinenza dell'intero edificio - bene condominiale non alienabile. L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di



fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità con destinazioni d'uso di tipo prevalentemente commerciale, residenziale e ad uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (per box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il lotto in esame riguarda l'area lastricata e a verde di pertinenza condominiale localizzata al piano terra e identificata catastalmente al F.669, P.4807, s.54. Tale lotto, essendo di comune proprietà ai diversi fruitori del fabbricato in cui ricadono i beni in vendita nella presente procedura, non viene posto in vendita. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 54, Categoria T Destinazione urbanistica: Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

LOTTO 26

- **Bene N° 26** - Terreno ubicato a Roma (RM) - VIA PERANO SNC , piano S1

Rampa carrabile e area di manovra - bene condominiale non alienabile. L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità con destinazioni d'uso di tipo prevalentemente commerciale, residenziale e ad uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (per box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il lotto in esame riguarda la rampa carrabile e l'area di manovra localizzate al piano S1 e identificate catastalmente al F.669, P.4807, s.55. Tale lotto, essendo di comune proprietà ai diversi fruitori del fabbricato in cui ricadono i beni in vendita nella presente procedura, non viene posto in vendita. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 55, Categoria T Destinazione urbanistica: Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

LOTTO 27

- **Bene N° 27** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC, piano S1

area di manovra - bene condominiale non alienabile. L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità con destinazioni d'uso di tipo prevalentemente commerciale, residenziale e ad uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (per box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il lotto in esame riguarda l'area di manovra localizzata al piano S1 e identificata catastalmente al F.669, P.4807, s.56. Tale lotto, essendo di comune proprietà ai diversi fruitori del fabbricato in cui ricadono i beni in vendita nella presente procedura, non viene posto in



vendita.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 56, Categoria T
Destinazione urbanistica: Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

LOTTO 28

- **Bene N° 28** - Fabbricato civile ubicato a Roma (RM) - via Perano SNC, piano S1-T-1-2

Ascensore sud - bene condominiale non alienabile. L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità con destinazioni d'uso di tipo prevalentemente commerciale, residenziale e ad uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (per box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il lotto in esame riguarda l'ascensore localizzato nel versante sud e identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.57. Tale lotto, essendo di comune proprietà ai diversi fruitori del fabbricato in cui ricadono i beni in vendita nella presente procedura, non viene posto in vendita.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 57, Categoria X
Destinazione urbanistica: Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

LOTTO 29

- **Bene N° 29** - Fabbricato civile ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC, piano S1-T-1-2

Ascensore nord - bene condominiale non alienabile. L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità con destinazioni d'uso di tipo prevalentemente commerciale, residenziale e ad uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (per box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il lotto in esame riguarda l'ascensore localizzato nel versante sud, con annesso locale tecnico, e identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.58. Tale lotto, essendo di comune proprietà ai diversi fruitori del fabbricato in cui ricadono i beni in vendita nella presente procedura, non viene posto in vendita. Si specifica che al momento del sopralluogo il piccolo vano con accesso indipendente risultava utilizzato come deposito da terzi. In occasione degli accessi forzosi è stato aperto e rilevato anche tale spazio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 58, Categoria X
Destinazione urbanistica: Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.



LOTTO 30

- **Bene N° 30** - Fabbricato civile ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC, piano 1-2

Corridoio condominiale - bene condominiale non alienabile. L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità con destinazioni d'uso di tipo prevalentemente commerciale, residenziale e ad uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (per box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il lotto in esame riguarda i corridoi condominiali, localizzati al piano I e II e identificati catastalmente al F.669, P.4807, s.59. Tale lotto, essendo di comune proprietà ai diversi fruitori del fabbricato in cui ricadono i beni in vendita nella presente procedura, non viene posto in vendita. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 59, Categoria X Destinazione urbanistica: Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

LOTTO 31

- **Bene N° 31** - Fabbricato civile ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC, piano 1

Terrazzo condominiale praticabile - bene condominiale non alienabile. L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità con destinazioni d'uso di tipo prevalentemente commerciale, residenziale e ad uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (per box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il lotto in esame riguarda il terrazzo condominiale, localizzato al piano I e identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.60. Tale lotto, essendo di comune proprietà ai diversi fruitori del fabbricato in cui ricadono i beni in vendita nella presente procedura, non viene posto in vendita. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 60, Categoria X Destinazione urbanistica: Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

LOTTO 32

- **Bene N° 32** - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC, piano 2

Lastrico solare non praticabile - bene non in vendita. L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità con destinazioni d'uso di tipo prevalentemente commerciale, residenziale e ad uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (per box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il



complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il lotto in esame riguarda il lastrico solare condominiale non praticabile, a copertura delle unità immobiliari situate al piano II ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.502. Tale lotto, essendo di comune proprietà ai diversi fruitori del fabbricato in cui ricadono i beni in vendita nella presente procedura, non viene posto in vendita. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 502, Categoria L Destinazione urbanistica: Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

LOTTO 33

- **Bene N° 33** - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC, piano 3

Lastrico solare non praticabile - bene non in vendita L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità con destinazioni d'uso di tipo prevalentemente commerciale, residenziale e ad uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (per box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il lotto in esame riguarda il lastrico solare condominiale non praticabile, a copertura delle unità immobiliare situate al piano II ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.503. Tale lotto, essendo di comune proprietà ai diversi fruitori del fabbricato in cui ricadono i beni in vendita nella presente procedura, non viene posto in vendita. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 503, Categoria L Destinazione urbanistica: Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

LOTTO 34

- **Bene N° 34** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA PERANO n. 9, interno 1, piano S1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.506, interno 1 (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,45 x 5,00 e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 506, Zc. 6, Categoria C6



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

LOTTO 35

- **Bene N° 35** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA PERANO n. 9 , interno 2, piano S1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.507, interno 2 (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,45 x 5,00 e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 507, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

LOTTO 36

- **Bene N° 36** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA PERANO n. 9, interno 3, piano S1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.508, interno 3, (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,45 x 5,00 e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 508, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.



LOTTO 37

- **Bene N° 37** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA PERANO n. 9, interno 4, piano S1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.509, interno 4, (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,45 x 5,00 e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 509, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

LOTTO 38

- **Bene N° 38** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA PERANO n. 9, interno 5, piano S1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.510, interno 5, (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,45 x 5,00 e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 510, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.



LOTTO 39

- **Bene N° 39** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA PERANO n. 9, interno 6, piano S1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.511, interno 6, (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,45 x 5,00 e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 511, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

LOTTO 40

- **Bene N° 40** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA PERANO n. 9, interno 7, piano S1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.512, interno 7, (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,45 x 5,00 e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 512, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.



LOTTO 41

- **Bene N° 41** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 8, piano S1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.513, interno 8 (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,45 x 5,00 e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 513, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

LOTTO 42

- **Bene N° 42** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 9, piano S1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.514, interno 9 (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,45 x 5,00 e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 514, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.



LOTTO 43

- **Bene N° 43** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 10, piano S1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.515, interno 10 (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,45 x 5,00 e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 515, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

LOTTO 44

- **Bene N° 44** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 11, piano S1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.516, interno 11 (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,45 x 5,00 e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 516, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.



LOTTO 45

- **Bene N° 45** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 12, piano S1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.517, interno 12 (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,45 x 5,00 e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 517, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

LOTTO 46

- **Bene N° 46** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 13, piano S1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.518, interno 13 (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,5 x 5,00 circa e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 518, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.



LOTTO 47

- **Bene N° 47** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 14, piano S1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.519, interno 14 (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,50 x 5,00 circa e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 519, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

LOTTO 48

- **Bene N° 48** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 15, piano S1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.520, interno 15 (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,50 x 5,00 circa e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 520, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.



LOTTO 49

- **Bene N° 49** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 16, piano S1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.521, interno 16 (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,50 x 5,00 circa e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 521, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

LOTTO 50

- **Bene N° 50** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 17, piano S1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.522, interno 17 (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,50 x 5,00 circa e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 522, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.



LOTTO 51

- **Bene N° 51** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 18, piano S1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.523, interno 18 (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,50 x 5,00 circa e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 523, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

LOTTO 52

- **Bene N° 52** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 19, piano S1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.524, interno 19 (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,50 x 5,00 circa e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 524, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.



LOTTO 53

- **Bene N° 53** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 20, piano S1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.525, interno 20 (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,50 x 5,00 circa e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 525, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

LOTTO 54

- **Bene N° 54** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 21, piano S1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.526, interno 21 (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,50 x 5,00 circa e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 526, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.



LOTTO 55

- **Bene N° 55** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 22, piano S1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.527, interno 22 (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,50 x 5,00 circa e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 527, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

LOTTO 56

- **Bene N° 56** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 23, piano S1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.528, interno 23 (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,50 x 5,00 circa e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 528, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.



LOTTO 57

- **Bene N° 57** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 24, piano S1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.529, interno 24 (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,50 x 5,00 circa e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 529, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

LOTTO 58

- **Bene N° 58** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 25, piano S1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.530, interno 25 (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,50 x 5,00 circa e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 530, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.



LOTTO 59

- **Bene N° 59** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 26, piano S1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.531, interno 26 (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,50 x 5,00 circa e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 531, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

LOTTO 60

- **Bene N° 60** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 27, piano S1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.532, interno 27 (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,50 x 5,00 circa e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 532, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.



LOTTO 61

- **Bene N° 61** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 28, piano S1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.533, interno 28 (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,50 x 5,00 circa e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 533, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

LOTTO 62

- **Bene N° 62** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 29, piano S1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.534, interno 29 (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,50 x 5,00 circa e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 534, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.



LOTTO 63

- **Bene N° 63** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 30, piano S1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.535, interno 30 (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,50 x 5,00 circa e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 535, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

LOTTO 64

- **Bene N° 64** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 31, piano S1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.536, interno 31 (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,50 x 5,00 circa e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 536, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.



LOTTO 65

- **Bene N° 65** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 32, piano S1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.537, interno 32 (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,50 x 5,00 circa e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 537, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

LOTTO 66

- **Bene N° 66** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC, piano S1

Area di manovra al piano S1 - bene non in vendita. L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità con destinazioni d'uso di tipo prevalentemente commerciale, residenziale e ad uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (per box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il lotto in esame riguarda l'area di manovra localizzata al piano S1 e identificata catastalmente al F.669, P.4807, s.538. Tale lotto, essendo di comune proprietà ai diversi fruitori del fabbricato in cui ricadono i beni in vendita nella presente procedura, non viene posto in vendita.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 538, Categoria G Destinazione urbanistica: Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

LOTTO 67

- **Bene N° 67** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli 20, interno 19, piano T

Il fabbricato in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V, nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a



destinazione di tipo prevalentemente commerciale, residenziale ed uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (destinato a box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, è collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione commerciale, è situato in via Perano, precisamente all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.19, interno n.19 (catastalmente "Via Perano SNC", ma con accesso al civ. 20 di Largo Scapoli, piano terra) ed è accessibile dal retro del fabbricato, percorrendo un breve tratto dell'area lastricata di pertinenza dell'intero immobile e si compone di: - negozio/area di vendita; - camerino; - bagno; per una superficie interna netta di mq 21,2. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 20/07/2020 - vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 19, Zc. 6, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

LOTTO 68

- **Bene N° 68** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17 e n.30, interno 3, piano 1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione ufficio - al momento utilizzato ad appartamento -, è situato precisamente in via Perano, all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.24, interno n.3 (piano primo). L'immobile - monolocale - in esame si compone di: - camera/ufficio; - bagno; - ingresso; - terrazzo, ed ha una superficie interna netta di mq 31,5 ed un ampio terrazzo esterno con una superficie netta di mq 20,3. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 28/07/2020 - vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 24, Zc. 6, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

LOTTO 69

- **Bene N° 69** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17 e n.30, interno 20, piano 2

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del



Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione ufficio - al momento utilizzato ad appartamento -, è situato precisamente in via Perano, all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.41, interno n.20 (piano secondo). L'immobile - monolocale - in esame si compone di: - camera/ufficio; - bagno; - terrazzo, ed ha una superficie interna netta di mq 33,3 ed un ampio terrazzo esterno con una superficie netta di mq 11,7. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 03/02/2021 - vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 41, Zc. 6, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

LOTTO 70

- **Bene N° 70** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17, n.30, interno 21, piano 2

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione ufficio - al momento utilizzato ad appartamento -, è situato precisamente in via Perano, all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.42, interno n.21 (piano secondo). L'immobile - monolocale - in esame si compone di: - camera/ufficio; - bagno; - ingresso; - terrazzo, ed ha una superficie interna netta di mq 31,8 ed un ampio terrazzo esterno con una superficie netta di mq 10. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 28/07/2020 - vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 42, Zc. 6, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

LOTTO 71

- **Bene N° 71** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Largo Scapoli n. 35, piano T

Il fabbricato in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V, nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a



destinazione di tipo prevalentemente commerciale, residenziale ed uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (destinato a box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, è collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione commerciale, è situato in via Perano, precisamente all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.504, (catastalmente Largo Scapoli n.35, piano terra) ed è accessibile dal retro del fabbricato, percorrendo un breve tratto dell'area lastricata di pertinenza dell'intero immobile e si compone di: - negozio/area di vendita; - laboratorio; - bagno; - n.3 ripostigli; per una superficie interna netta di mq 110,2. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 15/08/2020 - vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 504, Zc. 6, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

LOTTO 72

- **Bene N° 72** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17 e n.30, interno 1, piano 1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione ufficio - al momento utilizzato come deposito del locale commerciale sottostante -, è situato precisamente in via Perano, all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.22, interno n.1 (piano primo). L'immobile - monocale - in esame si compone di: - camera/ufficio; - bagno; - terrazzo, ed ha una superficie interna netta di mq 34 ed un ampio terrazzo esterno con una superficie netta di mq 25. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 03/02/2021 - vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 22, Zc. 6, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

LOTTO 73

- **Bene N° 73** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17 e n.30, interno 9, piano 1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a



destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione ufficio - al momento utilizzato ad appartamento -, è situato precisamente in via Perano, all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.30, interno n.9 (piano primo). L'immobile - monolocale - in esame si compone di: - camera/ufficio; - bagno; - ingresso; - terrazzo, ed ha una superficie interna netta di mq 32 ed un ampio terrazzo esterno con una superficie netta di mq 11,7. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 30, Zc. 6, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

LOTTO 74

- **Bene N° 74** - Negozio ubicato a Roma (RM) - LARGO SCAPOLI n. 9 n. 37 n. 36, piano T

Il fabbricato in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V, nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione di tipo prevalentemente commerciale, residenziale ed uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (destinato a box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, è collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione commerciale, è situato in via Perano, precisamente all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.501, (catastalmente Largo Scapoli n. 9 n. 36 n. 37, piano terra) ed è accessibile percorrendo un breve tratto dell'area lastricata di pertinenza dell'intero immobile e si compone di: - negozio/area di vendita; - cucina/laboratorio; - ripostiglio; - anti wc e wc per il personale; - anti wc e wc per i fruitori; per una superficie interna netta di mq 144,5. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 20/07/2020 - vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 501, Zc. 6, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

LOTTO 75

- **Bene N° 75** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Perano n. 9 - Largo Scapoli n.6, n.17 e n.30, interno 14, piano 1

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a



destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione appartamento, è situato precisamente in via Perano n.9, all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.539, interno n.14 (piano primo). L'immobile - monolocale - in esame si compone di: - camera; - bagno; - terrazzo, ed ha una superficie interna netta di mq 30 ed un ampio terrazzo esterno con una superficie netta di mq 10,3. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 20/07/2020 - vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 539, Zc. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.

LOTTO 76

- **Bene N° 76** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Perano n. 6, interno 8, piano 1-2

L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione appartamento, si sviluppa su due livelli ed è situato precisamente in via Perano, all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.540, interno n.8 (piano primo e piano secondo). L'immobile si compone di: - camera con angolo cottura; - bagno; - terrazzo, al piano primo; - camera; - bagno; - terrazzo al piano secondo. ed ha una superficie interna netta di mq 23 al piano primo e di mq 21 al piano secondo, a cui si aggiungono due terrazzi con una superficie complessiva di mq 12,4. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 540, Zc. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vedi quanto specificato per il "bene 1" al medesimo paragrafo.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1187/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Largo Scapoli n.10 e n.11, interno 12, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 12, Zc. 6, Categoria C1	Superficie	50,20 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, risulta in buone condizioni manutentive - vedi anche documentazione fotografica -. Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, nonché a livello di finiture ed infissi. Gli ambienti sono tutti pavimentati con piastrelle di ceramica della medesima tipologia e le pareti risultano rivestite in parte in piastrelle anch'esse ceramiche ed in parte ad intonaco civile tinteggiato.		
Descrizione:	Il fabbricato in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V, nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione commerciale, residenziale ed uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (destinato a box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene, presentando diverse attività commerciali, diventa polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, è collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in esame è un immobile a destinazione commerciale, è situato precisamente al civico n.10 e n.11 di Largo Scapoli (catastalmente in via Perano n.10), è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.12, interno n.12 (piano terra) ed è accessibile salendo i primi gradini che dividono il livello stradale dall'area lastricata di pertinenza dell'intero immobile e si compone di: - area di vendita; - laboratorio; - bagno; - spogliatoio; per una superficie interna netta di mq 43,5. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 05/08/2020 - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO, salvo se dovuta		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Negozio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.12, interno 13, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 13, Zc. 6, Categoria C1	Superficie	27,20 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia, come verificato nel sopralluogo, risulta in buone condizioni manutentive. Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, nonché a livello di finiture ed infissi, essendo attualmente utilizzato quotidianamente come negozio di abbigliamento. Gli ambienti risultano pertanto ben mantenuti e gli impianti sottotraccia e funzionanti.		
Descrizione:	Il fabbricato in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V, nella porzione al di fuori del		



	<p>Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione prevalentemente commerciale, residenziale ed uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (destinato a box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene, presentando diverse attività commerciali, diventa polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, è collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione commerciale, è situato in via Perano, precisamente all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.13, interno n.13 (piano terra) ed è accessibile salendo i primi gradini che dividono il livello stradale, dall'area lastricata di pertinenza dell'intero immobile ed un tratto della detta area lastricata. Quest'ultimo si compone di: - area di vendita; - antibagno; - bagno; per una superficie interna netta di mq 21,3. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 28/07/2020 - vedi allegati.</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO, salvo se dovuta

LOTTO 3

Bene N° 3 - Negozio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.14, interno 14, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 14, Zc. 6, Categoria C1	Superficie	25,15 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia, come verificato in sede di sopralluogo, risulta in buone condizioni manutentive. Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, nonché a livello di finiture ed infissi. Gli ambienti risultano pertanto ben mantenuti e gli impianti sottotraccia e funzionanti.		
Descrizione:	<p>Il fabbricato in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V, nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione commerciale, residenziale ed uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (destinato a box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, è collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un'unità immobiliare a destinazione commerciale, è situato precisamente in via Perano, all'altezza di Largo Scapoli, è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.14, interno n.14 (piano terra) ed è accessibile percorrendo un breve tratto di area lastricata di pertinenza dell'intero stabile e si compone di: - area di vendita; - bagno; per una superficie interna netta di mq 21,1. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 28/07/2020 - vedi allegati.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO, salvo se dovuta		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4

Bene N° 4 - Negozio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.15, interno 15, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1



Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 15, Zc. 6, Categoria C1	Superficie	54,80 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia, come verificato nel sopralluogo e rilievo, risulta in buone condizioni manutentive. Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, nonché a livello di finiture ed infissi. L'immobile viene quotidianamente utilizzato come laboratorio gastronomico, collegato al vicino bar, e pertanto è dotato di tutti gli impianti necessari, tra cui idrico ed elettrico che risultano in parte sottotraccia ed in parte in canalina esterna.		
Descrizione:	Il fabbricato in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V, nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione commerciale, residenziale ed uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (destinato a box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene, presentando diverse attività commerciali, diventa polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, è collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione commerciale, è situato precisamente al civico n.15 di via Perano, è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.15, interno n.15 (piano terra) ed è accessibile percorrendo sul retro dello stabile un tratto di area lastricata di pertinenza dell'intero immobile e si compone di: - laboratorio/area di vendita; - magazzino; per una superficie interna netta di mq 45. Attualmente il bene viene utilizzato come laboratorio di un locale commerciale ad uso bar. Le due unità immobiliari risultano fuse mediante l'apertura di un varco murario. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 20/07/2020 - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO, salvo se dovuta		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 5

Bene N° 5 - Negozio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Perano n.18, interno 17, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 17, Zc. 6, Categoria C1	Superficie	31,30 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia, come verificato nel sopralluogo, risulta in buone condizioni manutentive. Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, nonché a livello di finiture ed infissi. Gli ambienti risultano pertanto ben mantenuti e gli impianti sottotraccia e funzionanti.		
Descrizione:	Il fabbricato in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V, nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione commerciale, residenziale ed uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (destinato a box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, è collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione commerciale, è situato in via Perano, precisamente all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.17, interno n.17 (via Perano SNC) ed è accessibile dal retro del fabbricato, con numero civico 18 affisso all'entrata, percorrendo un breve tratto dell'area lastricata di pertinenza dell'intero edificio e si compone di: - area di vendita; - camerino; - bagno; - ripostiglio per una superficie interna netta di mq 24,7. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 28/07/2020 - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO, salvo se dovuta		



Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile
------------------------------	---

LOTTO 6

Bene N° 6 - Negozio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Largo Scapoli n.21, interno 20, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 20, Zc. 6, Categoria C1	Superficie	39,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia, come verificato nel sopralluogo avvenuto in data 20/07/2020, risulta in buone condizioni manutentive. Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, nonché a livello di finiture ed infissi. Gli ambienti risultano pertanto ben mantenuti e gli impianti sottotraccia e funzionanti.		
Descrizione:	Il fabbricato in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V, nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione di tipo prevalentemente commerciale, residenziale ed uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (destinato a box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, è collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione commerciale, è situato in via Perano, precisamente all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.20, interno n.20 (catastalmente "Via Perano SNC", ma con accesso al civ. 21, piano terra) ed è accessibile dal retro del fabbricato, percorrendo un breve tratto dell'area lastricata di pertinenza dell'intero immobile e si compone di: - negozio/area di vendita; - camerino; - bagno; per una superficie interna netta di mq 32,8. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 20/07/2020 - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO, salvo se dovuta		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 7

Bene N° 7 - Ufficio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, 17 e 30, interno 6, piano 1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 27, Zc. 6, Categoria A10	Superficie	93,39 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, risulta in buone condizioni manutentive. Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, nonché a livello di finiture ed infissi. Gli ambienti risultano pertanto ben mantenuti e gli impianti sottotraccia e funzionanti.		
Descrizione:	L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità con destinazione d'uso di tipo prevalentemente commerciale, residenziale, commerciale e ad uffici che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il		



	<p>complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione ufficio - al momento utilizzato ad appartamento -, è situato precisamente in via Perano, all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.27, interno n.6 (piano primo e piano secondo). L'immobile si compone di: - zona pranzo; - soggiorno; - 2 bagni; - loggia; - camera; - terrazzo. Si sviluppa su due livelli ed ha una superficie interna netta di mq 63,2 ed un ampio terrazzo esterno con una superficie netta di mq 47. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO, salvo se dovuta
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 8

Bene N° 8 - Ufficio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Perano - Largo Scapoli n.6, n.17 e n.30, interno 7, piano 1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 28, Zc. 6, Categoria A10	Superficie	101,51 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, risulta in buone condizioni manutentive. Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, nonché a livello di finiture ed infissi. I pavimenti sono rifiniti con piastrelle di ceramica in tutti gli ambienti, mentre murature e soffitti sono rifiniti ad intonaco civile tintecciato. Gli ambienti risultano ben mantenuti, gli impianti sono sottotraccia e funzionanti. L'impianto di riscaldamento è stato predisposto ma al momento non collegato alla caldaia.		
Descrizione:	L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione ufficio - al momento utilizzato ad appartamento -, è situato precisamente in via Perano, all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.28, interno n.7 (piano primo e piano secondo). L'immobile, sui diversi piani, si compone di: - soggiorno; - 2 bagni; - terrazzo al piano primo; - 2 camere; - terrazzo al piano secondo. Si sviluppa su due livelli ed ha una superficie interna netta di mq 70,8 ed ampi terrazzi. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO, salvo se dovuta		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 9

Bene N° 9 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Perano SNC -Largo Scapoli n.6, n.17 e n.30, interno 10, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1



Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 31, Zc. 6, Categoria A10	Superficie	39,64 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, risulta in discrete condizioni manutentive. Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, nonché a livello di finiture ed infissi, essendo attualmente utilizzato quotidianamente come appartamento. Gli ambienti risultano pertanto ben mantenuti e gli impianti sottotraccia e funzionanti.		
Descrizione:	L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione d'uso appartamento (per quanto catastalmente ancora identificato come ufficio), è situato precisamente in via Perano, all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.31, interno n.10 (piano primo). L'immobile - monolocale - in esame si compone di: - camera con angolo cottura; - bagno; - ingresso; - terrazzo. Ha una superficie interna netta di mq 31,7 ed un ampio terrazzo esterno con una superficie netta di mq 13. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 20/07/2020 - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO, salvo se dovuta		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 10

Bene N° 10 - Ufficio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17 e n.30, interno 11, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 32, Zc. 6, Categoria A10	Superficie	42,83 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, risulta in buone condizioni manutentive, per quanto visibilmente trascurato nella manutenzione ordinaria. Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, nonché a livello di finiture, differentemente dagli infissi (con doppio vetro e telaio in legno) che presentano alcuni piccoli segni di danneggiamento. Presenti impianti idrici ed elettrici di recente realizzazione.		
Descrizione:	L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione ufficio - al momento utilizzato ad appartamento -, è situato precisamente in via Perano, all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.32, interno n.11 (piano primo). L'immobile - monolocale - in esame si compone di: - camera; - bagno; - ingresso; - terrazzo. Si sviluppa su un unico livello ed ha una superficie interna netta di mq 31,6 ed un ampio terrazzo esterno con una superficie netta di mq 12,5. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 15/10/2020 - vedi allegati.		



Vendita soggetta a IVA:	NO, salvo se dovuta
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 11

Bene N° 11 - Ufficio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17 e n. 30, interno 12, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 33, Zc. 6, Categoria A10	Superficie	42,78 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, risulta in buone condizioni manutentive, per quanto visibilmente trascurato nella manutenzione ordinaria. Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, nonché a livello di finiture, come gli infissi (con doppio vetro e telaio in legno) che non presentano evidenti segni di danneggiamento. Presenti impianti idrici ed elettrici di recente realizzazione.		
Descrizione:	L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione ufficio - al momento l'immobile è privo di qualsiasi arredo e tuttavia è predisposto un angolo cottura -, è situato precisamente in via Perano, all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.33, interno n.12 (piano primo). L'immobile - monolocale - in esame si compone di: - camera; - bagno; - ingresso; - terrazzo. Si sviluppa su un unico livello ed ha una superficie interna netta di mq 32 ed un ampio terrazzo esterno con una superficie netta di mq 11,5. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 03/02/2021 - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO, salvo se dovuta		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 12

Bene N° 12 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17 e n.30, interno 13, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 34, Zc. 6, Categoria A10	Superficie	40,24 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, risulta in buone condizioni manutentive. Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, nonché a livello di finiture e di infissi, che risultano di tipologia con doppio vetro e telaio in legno. L'immobile è attualmente utilizzato come ufficio ed è dotato di impianto elettrico sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è predisposto ma al momento è privo di allaccio alla caldaia. E' inoltre assente l'approvvigionamento di acqua calda sanitaria.		
Descrizione:	L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel		



	quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione appartamento, è situato precisamente in via Perano, all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.34, interno n.13 (piano primo). L'immobile - monolocale - in esame si compone di: - camera; - bagno; - ingresso; - terrazzo, ed ha una superficie interna netta di mq 31,8 ed un ampio terrazzo esterno con una superficie netta di mq 9,7. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.
Vendita soggetta a IVA:	NO, salvo se dovuta
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito

LOTTO 13

Bene N° 13 - Ufficio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17 e n.30, interno 15, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 36, Zc. 6, Categoria A10	Superficie	67,85 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, risulta in buone condizioni manutentive. Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, nonché a livello di finiture e di infissi, che risultano di tipologia con doppio vetro e telaio in legno. L'immobile è attualmente utilizzato come ufficio ed è dotato di impianto elettrico sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è predisposto ma al momento è privo di allaccio alla caldaia. E' inoltre assente l'approvvigionamento di acqua calda sanitaria.		
Descrizione:	L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione ufficio, è situato precisamente in via Perano, all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.36, interno n.15 (piano primo). L'immobile in esame si compone di: - camera/ufficio 1; - bagno; - disimpegno; - camera/ufficio 2; - terrazzo ed ha una superficie interna netta di mq 53,7 ed un ampio terrazzo esterno con una superficie netta di mq 15,8. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 20/07/2020 - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO, salvo se dovuta		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 14

Bene N° 14 - Ufficio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17 e n.30, interno 17, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1



Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 38, Zc. 6, Categoria A10	Superficie	66,23 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, risulta in buone condizioni manutentive. Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, nonché a livello di finiture e di infissi, che risultano di tipologia con doppio vetro e telaio in legno. L'immobile è attualmente utilizzato come ufficio ed è dotato di impianto elettrico sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è predisposto ma al momento è privo di allaccio alla caldaia. E' inoltre assente l'approvvigionamento di acqua calda sanitaria.		
Descrizione:	L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione ufficio, è situato precisamente in via Perano, all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.38, interno n.17 (piano primo). L'immobile in esame si compone di: - ufficio 1; - bagno; - disimpegno; - ufficio 2; - ballatoio; ed ha una superficie interna netta di mq 53,7 ed un balcone con una superficie netta di mq 9,3. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto, a seguito del sopralluogo effettuato in data 11/08/2020 - vedi allegato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO, salvo se dovuta		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 15

Bene N° 15 - Ufficio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17 e n. 30, interno 19, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 40, Zc. 6, Categoria A10	Superficie	48,40 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, risulta in buone condizioni manutentive. Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, nonché a livello di finiture e di infissi, che risultano di tipologia con doppio vetro e telaio in legno. L'immobile è attualmente utilizzato come appartamento ed è dotato di impianto elettrico sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è predisposto ma al momento è privo di allaccio alla caldaia. L'acqua calda sanitaria viene invece garantita da un boiler elettrico posizionato all'esterno dell'immobile.		
Descrizione:	L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione ufficio - al momento utilizzato ad appartamento -, è situato precisamente in via Perano, all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.40, interno n.19 (piano secondo). L'immobile - monolocale - in esame si compone di: - camera/ufficio; - bagno; - ingresso; - terrazzo, ed ha una superficie interna netta di mq 31,5 ed un ampio terrazzo esterno con una superficie netta di mq 10. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 28/07/2020 - vedi allegati.		



Vendita soggetta a IVA:	NO, salvo se dovuta
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile

LOTTO 16

Bene N° 16 - Ufficio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17 e n.30, interno 22, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 43, Zc. 6, Categoria A10	Superficie	39,90 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, risulta in buone condizioni manutentive. Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, nonché a livello di finiture e di infissi, che risultano di tipologia con doppio vetro e telaio in legno. L'immobile è attualmente utilizzato come appartamento ed è dotato di impianto elettrico sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è predisposto ma al momento è privo di allaccio al generatore. L'acqua calda sanitaria viene garantita da un boiler elettrico posizionato all'esterno dell'immobile.		
Descrizione:	L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione ufficio - al momento utilizzato ad appartamento -, è situato precisamente in via Perano, all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.43, interno n.22 (piano secondo). L'immobile - monolocale - in esame si compone di: - camera/ufficio; - bagno; - ingresso; - terrazzo, ed ha una superficie interna netta di mq 31,5 ed un ampio terrazzo esterno con una superficie netta di mq 10. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 28/07/2020 - vedi allegati		
Vendita soggetta a IVA:	NO, salvo se dovuta		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 17

Bene N° 17 - Ufficio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17, n.30, interno 23, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 44, Zc. 6, Categoria A10	Superficie	41,75 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, risulta in discrete condizioni manutentive. Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, nonché a livello di infissi che risultano di tipologia con doppio vetro e telaio in legno. Le finiture, principalmente nel bagno, risultano degradate con segni di distacchi e di muffe diffuse nella parte dell'intonaco. L'immobile è attualmente utilizzato come appartamento ed è dotato di impianto elettrico sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è predisposto ma al momento è privo di allaccio alla caldaia. L'acqua calda sanitaria viene garantita da un boiler elettrico posizionato all'esterno dell'immobile.		



Descrizione:	L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione ufficio - al momento utilizzato ad appartamento -, è situato precisamente in via Perano, all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.44, interno n.23 (piano secondo). L'immobile - monolocale - in esame si compone di: - camera/ufficio; - bagno; - ingresso; - terrazzo, ed ha una superficie interna netta di mq 31,5 ed un ampio terrazzo esterno con una superficie netta di mq 9. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 28/07/2020 - vedi allegati
Vendita soggetta a IVA:	NO, salvo se dovuta
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

LOTTO 18

Bene N° 18 - Ufficio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17 e n.30, interno 24, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 45, Zc. 6, Categoria A10	Superficie	42,28 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, risulta in buone condizioni manutentive. Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, nonché a livello di finiture e di infissi, che risultano di tipologia con doppio vetro e telaio in legno. L'immobile è attualmente utilizzato come appartamento ed è dotato di impianto elettrico sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è predisposto ma al momento è privo di allaccio al generatore. L'acqua calda sanitaria viene invece garantita da un boiler elettrico posizionato all'esterno dell'immobile.		
Descrizione:	L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione ufficio - al momento utilizzato ad appartamento -, è situato precisamente in via Perano, all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.45, interno n.24 (piano secondo). L'immobile - monolocale - in esame si compone di: - camera/ufficio; - bagno; - ingresso; - terrazzo, ed ha una superficie interna netta di mq 31,5 ed un ampio terrazzo esterno con una superficie netta di mq 12,4. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 28/07/2020 - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO, salvo se dovuta		
Stato di occupazione:	Libero		



LOTTO 19

Bene N° 19 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Perano SNC - Via Perano 9, interno 1, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 47, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	43,10 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, risulta in buone condizioni manutentive. Si presenta con delle murature in blocchi di cemento facciavista, mentre la pavimentazione è realizzata con una gettata di cemento liscio. Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, e non presenta segni di umidità o muffe. L'unità immobiliare è dotata inoltre di saracinesca.		
Descrizione:	L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione autorimessa ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.47, interno n.1 (piano S1), in via Perano SNC. Tale autorimessa ha una superficie interna netta di mq 35,3, è dotata di saracinesca ed è priva di finiture. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 03/02/2021 - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO, salvo se dovuta		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 20

Bene N° 20 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Perano SNC - Via Perano n.9, interno 2, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 48, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	44,80 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, risulta in buone condizioni manutentive. Si presenta con delle murature in blocchi di cemento facciavista, semplicemente tinteggiati di colore bianco, mentre la pavimentazione è realizzata con una gettata di cemento. Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, e non presenta segni di umidità o muffe. L'unità immobiliare è dotata inoltre di saracinesca.		
Descrizione:	L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione autorimessa ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.48, interno n.2 (piano S1). Tale autorimessa ha una superficie interna netta di mq 40,6, è dotata di saracinesca ed è priva di finiture. Per		



	un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.
Vendita soggetta a IVA:	NO, salvo se dovuta
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

LOTTO 21

Bene N° 21 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Perano SNC - Via Perano 9, interno 3, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 49, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	68,60 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, risulta in buone condizioni manutentive. Si presenta con delle murature in blocchi di cemento facciavista, semplicemente tinteggiati di colore bianco, mentre la pavimentazione è realizzata con una gettata di cemento. Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, e non presenta segni di umidità o muffe. L'unità immobiliare è dotata inoltre di saracinesca.		
Descrizione:	L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità con destinazioni d'uso di tipo prevalentemente commerciale, residenziale e ad uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (per box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione autorimessa ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.49, interno n.3 (piano S1). Tale autorimessa ha una superficie interna netta di mq 56,8, è dotata di saracinesca ed è priva di finiture. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO, salvo se dovuta		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 22

Bene N° 22 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Perano SNC - Via Perano n.9, interno 4, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 50, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	136,80 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, risulta in buone condizioni manutentive. Si presenta con delle murature in blocchi di cemento facciavista, semplicemente tinteggiati di colore bianco, mentre la pavimentazione è realizzata con una gettata di cemento. Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, e non presenta segni di umidità o muffe. L'unità immobiliare è dotata		



	inoltre di servizi igienici e di un piccolo locale deposito.
Descrizione:	L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità con destinazioni d'uso di tipo prevalentemente commerciale, residenziale e ad uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (per box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione autorimessa/magazzino ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.50, interno n.4 (piano S1). Tale autorimessa ha una superficie interna netta di mq 122, è dotata di saracinesca ed è priva di finiture. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.
Vendita soggetta a IVA:	NO, salvo se dovuta
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile

LOTTO 23

Bene N° 23 - Magazzino			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Perano SNC - Via Perano 9, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 52, Zc. 6, Categoria C2	Superficie	25,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, risulta in discrete condizioni manutentive. Si presenta con delle murature in blocchi di cemento facciavista, mentre la pavimentazione è realizzata con una gettata di cemento liscio. Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, ma lievi segni di incuria dovuti al non utilizzo del bene.		
Descrizione:	L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità con destinazioni d'uso di tipo prevalentemente commerciale, residenziale e ad uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (per box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione magazzino ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via e dal corpo scala comune con accesso esterno raggiungibile da Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, S.52 (piano S1). Tale autorimessa ha una superficie interna netta di mq 21,3, è dotata di saracinesca ed è priva di finiture. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 03/02/2021 - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO, salvo se dovuta		
Stato di occupazione:	Libero		



LOTTO 24

Bene N° 24 - Locale caldaia, cabina elettrica			
Ubicazione:	Roma (RM) - Largo Scapoli SNC, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Locale caldaia, cabina elettrica Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 53, Zc. 6, Categoria D1	Superficie	31,00 mq
Descrizione:	Cabina Elettrica - bene condominiale non alienabile. L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità con destinazioni d'uso di tipo prevalentemente commerciale, residenziale e ad uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (per box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in esame è un immobile a destinazione "cabina elettrica" - identificato catastalmente con categoria D1 - è situato in Largo Scapoli, con accesso indipendente, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.53 (piano T). La cabina elettrica in questione è un bene di servizio all'intero fabbricato, pertanto non viene posto in vendita.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 25

Bene N° 25 - Terreno			
Ubicazione:	Roma (RM) - Largo Scapoli SNC, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 54, Categoria T		
Descrizione:	Area esterna, parte lastricata e parte a verde di pertinenza dell'intero edificio - bene condominiale non alienabile. L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità con destinazioni d'uso di tipo prevalentemente commerciale, residenziale e ad uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (per box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il lotto in esame riguarda l'area lastricata e a verde di pertinenza condominiale localizzata al piano terra e identificata catastalmente al F.669, P.4807, s.54. Tale lotto, essendo di comune proprietà ai diversi fruitori del fabbricato in cui ricadono i beni in vendita nella presente procedura, non viene posto in vendita.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



LOTTO 26

Bene N° 26 - Terreno			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA PERANO SNC , piano S1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 55, Categoria T	Superficie	193,00 mq
Descrizione:	Rampa carrabile e area di manovra - bene condominiale non alienabile. L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità con destinazioni d'uso di tipo prevalentemente commerciale, residenziale e ad uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (per box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il lotto in esame riguarda la rampa carrabile e l'area di manovra localizzate al piano S1 e identificate catastalmente al F.669, P.4807, s.55. Tale lotto, essendo di comune proprietà ai diversi fruitori del fabbricato in cui ricadono i beni in vendita nella presente procedura, non viene posto in vendita.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 27

Bene N° 27 - Terreno			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Perano SNC, piano S1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 56, Categoria T		
Descrizione:	area di manovra - bene condominiale non alienabile. L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità con destinazioni d'uso di tipo prevalentemente commerciale, residenziale e ad uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (per box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il lotto in esame riguarda l'area di manovra localizzata al piano S1 e identificata catastalmente al F.669, P.4807, s.56. Tale lotto, essendo di comune proprietà ai diversi fruitori del fabbricato in cui ricadono i beni in vendita nella presente procedura, non viene posto in vendita.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



LOTTO 28

Bene N° 28 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Perano SNC, piano S1-T-1-2		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 57, Categoria X		
Descrizione:	<p>Ascensore sud - bene condominiale non alienabile. L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità con destinazioni d'uso di tipo prevalentemente commerciale, residenziale e ad uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (per box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il lotto in esame riguarda l'ascensore localizzato nel versante sud e identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.57. Tale lotto, essendo di comune proprietà ai diversi fruitori del fabbricato in cui ricadono i beni in vendita nella presente procedura, non viene posto in vendita.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 29

Bene N° 29 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Perano SNC, piano S1-T-1-2		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 58, Categoria X		
Descrizione:	<p>Ascensore nord - bene condominiale non alienabile. L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità con destinazioni d'uso di tipo prevalentemente commerciale, residenziale e ad uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (per box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il lotto in esame riguarda l'ascensore localizzato nel versante sud, con annesso locale tecnico, e identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.58. Tale lotto, essendo di comune proprietà ai diversi fruitori del fabbricato in cui ricadono i beni in vendita nella presente procedura, non viene posto in vendita. Si specifica che al momento del sopralluogo il piccolo vano con accesso indipendente risultava utilizzato come deposito da terzi. In occasione degli accessi forzosi è stato aperto e rilevato anche tale spazio.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



LOTTO 30

Bene N° 30 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Perano SNC, piano 1-2		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 59, Categoria X		
Descrizione:	<p>Corridoio condominiale - bene condominiale non alienabile. L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità con destinazioni d'uso di tipo prevalentemente commerciale, residenziale e ad uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (per box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il lotto in esame riguarda i corridoi condominiali, localizzati al piano I e II e identificati catastalmente al F.669, P.4807, s.59. Tale lotto, essendo di comune proprietà ai diversi fruitori del fabbricato in cui ricadono i beni in vendita nella presente procedura, non viene posto in vendita.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 31

Bene N° 31 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Perano SNC, piano 1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 60, Categoria X		
Descrizione:	<p>Terrazzo condominiale praticabile - bene condominiale non alienabile. L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità con destinazioni d'uso di tipo prevalentemente commerciale, residenziale e ad uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (per box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il lotto in esame riguarda il terrazzo condominiale, localizzato al piano I e identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.60. Tale lotto, essendo di comune proprietà ai diversi fruitori del fabbricato in cui ricadono i beni in vendita nella presente procedura, non viene posto in vendita.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



LOTTO 32

Bene N° 32 - Lastrico solare		
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Perano SNC, piano 2	
Diritto reale:		Quota
Tipologia immobile:	Lastrico solare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 502, Categoria L	
Descrizione:	Lastrico solare non praticabile - bene non in vendita. L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità con destinazioni d'uso di tipo prevalentemente commerciale, residenziale e ad uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (per box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il lotto in esame riguarda il lastrico solare condominiale non praticabile, a copertura delle unità immobiliari situate al piano II ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.502. Tale lotto, essendo di comune proprietà ai diversi fruitori del fabbricato in cui ricadono i beni in vendita nella presente procedura, non viene posto in vendita.	
Vendita soggetta a IVA:	N.D.	

LOTTO 33

Bene N° 33 - Lastrico solare		
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Perano SNC, piano 3	
Diritto reale:		Quota
Tipologia immobile:	Lastrico solare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 503, Categoria L	
Descrizione:	Lastrico solare non praticabile - bene non in vendita. L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità con destinazioni d'uso di tipo prevalentemente commerciale, residenziale e ad uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (per box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il lotto in esame riguarda il lastrico solare condominiale non praticabile, a copertura delle unità immobiliare situate al piano II ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.503. Tale lotto, essendo di comune proprietà ai diversi fruitori del fabbricato in cui ricadono i beni in vendita nella presente procedura, non viene posto in vendita.	
Vendita soggetta a IVA:	N.D.	



LOTTO 34

Bene N° 34 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA PERANO n. 9, interno 1, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 506, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia - posto auto -, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, è situato al piano interrato - piano S1 del fabbricato - che nella maggior parte della sua superficie è destinato ad autorimessa. Tale ambiente comprende al suo interno un numero di posti auto pari a 32, ognuno con un sub dedicato, e si presenta con delle murature in blocchi di cemento facciavista, semplicemente tinteggiati di colore bianco, mentre la pavimentazione è stata realizzata in cemento. Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, e non presenta segni di umidità o muffe. L'ambiente autorimessa in cui ricade il bene in esame risulta protetto da cancello carrabile e dotato di impianto elettrico non funzionante al momento del sopralluogo.		
Descrizione:	L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.506, interno 1 (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,45 x 5,00 e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO, salvo se dovuta		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 35

Bene N° 35 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA PERANO n. 9 , interno 2, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 507, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia - posto auto -, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, è situato al piano interrato - piano S1 del fabbricato - che nella maggior parte della sua superficie è destinato ad autorimessa. Tale ambiente comprende al suo interno un numero di posti auto pari a 32, ognuno con un sub dedicato ma privi di delimitazioni, e si presenta con delle murature in blocchi di cemento facciavista, semplicemente tinteggiati di colore bianco, mentre la pavimentazione è stata realizzata in cemento. Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, e non presenta segni di umidità o muffe. L'ambiente autorimessa in cui ricade il bene in esame risulta protetto da cancello carrabile e dotato di impianto elettrico non funzionante al momento del sopralluogo.		
Descrizione:	L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo		



	inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.507, interno 2 (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,45 x 5,00 e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.
Vendita soggetta a IVA:	NO, salvo se dovuta
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 36

Bene N° 36 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA PERANO n. 9, interno 3, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 508, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia - posto auto -, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, è situato al piano interrato - piano S1 del fabbricato - che nella maggior parte della sua superficie è destinato ad autorimessa. Tale ambiente comprende al suo interno un numero di posti auto pari a 32, ognuno con un sub dedicato ma privi di delimitazioni, e si presenta con delle murature in blocchi di cemento facciavista, semplicemente tinteggiati di colore bianco, mentre la pavimentazione è stata realizzata in cemento. Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, e non presenta segni di umidità o muffe. L'ambiente autorimessa in cui ricade il bene in esame risulta protetto da cancello carrabile e dotato di impianto elettrico non funzionante al momento del sopralluogo.		
Descrizione:	L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.508, interno 3, (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,45 x 5,00 e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO, salvo se dovuta		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 37

Bene N° 37 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA PERANO n. 9, interno 4, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1



Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 509, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia - posto auto -, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, è situato al piano interrato - piano S1 del fabbricato - che nella maggior parte della sua superficie è destinato ad autorimessa. Tale ambiente comprende al suo interno un numero di posti auto pari a 32, ognuno con un sub dedicato ma privi di delimitazioni, e si presenta con delle murature in blocchi di cemento facciavista, semplicemente tinteggiati di colore bianco, mentre la pavimentazione è stata realizzata in cemento. Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, e non presenta segni di umidità o muffe. L'ambiente autorimessa in cui ricade il bene in esame risulta protetto da cancello carrabile e dotato di impianto elettrico non funzionante al momento del sopralluogo.		
Descrizione:	L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.509, interno 4, (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,45 x 5,00 e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO, salvo se dovuta		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 38

Bene N° 38 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA PERANO n. 9, interno 5, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 510, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia - posto auto -, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, è situato al piano interrato - piano S1 del fabbricato - che nella maggior parte della sua superficie è destinato ad autorimessa. Tale ambiente comprende al suo interno un numero di posti auto pari a 32, ognuno con un sub dedicato ma privi di delimitazioni, e si presenta con delle murature in blocchi di cemento facciavista, semplicemente tinteggiati di colore bianco, mentre la pavimentazione è stata realizzata in cemento. Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, e non presenta segni di umidità o muffe. L'ambiente autorimessa in cui ricade il bene in esame risulta protetto da cancello carrabile e dotato di impianto elettrico non funzionante al momento del sopralluogo.		
Descrizione:	L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.510, interno 5, (piano S1). Il		



	posto auto ha una superficie pari a m 2,45 x 5,00 e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.
Vendita soggetta a IVA:	NO, salvo se dovuta
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 39

Bene N° 39 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA PERANO n. 9, interno 6, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 511, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia - posto auto -, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, è situato al piano interrato - piano S1 del fabbricato - che nella maggior parte della sua superficie è destinato ad autorimessa. Tale ambiente comprende al suo interno un numero di posti auto pari a 32, ognuno con un sub dedicato ma privi di delimitazioni, e si presenta con delle murature in blocchi di cemento facciavista, semplicemente tinteggiati di colore bianco, mentre la pavimentazione è stata realizzata in cemento. Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, e non presenta segni di umidità o muffe. L'ambiente autorimessa in cui ricade il bene in esame risulta protetto da cancello carrabile e dotato di impianto elettrico non funzionante al momento del sopralluogo.		
Descrizione:	L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.511, interno 6, (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,45 x 5,00 e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO, salvo se dovuta		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 40

Bene N° 40 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA PERANO n. 9, interno 7, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 512, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia - posto auto -, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, è situato al		



	piano interrato - piano S1 del fabbricato - che nella maggior parte della sua superficie è destinato ad autorimessa. Tale ambiente comprende al suo interno un numero di posti auto pari a 32, ognuno con un sub dedicato ma privi di delimitazioni, e si presenta con delle murature in blocchi di cemento facciavista, semplicemente tinteggiati di colore bianco, mentre la pavimentazione è stata realizzata in cemento. Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, e non presenta segni di umidità o muffe. L'ambiente autorimessa in cui ricade il bene in esame risulta protetto da cancello carrabile e dotato di impianto elettrico non funzionante al momento del sopralluogo.
Descrizione:	L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.512, interno 7, (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,45 x 5,00 e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.
Vendita soggetta a IVA:	NO, salvo se dovuta
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 41

Bene N° 41 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 8, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 513, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia - posto auto -, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, è situato al piano interrato - piano S1 del fabbricato - che nella maggior parte della sua superficie è destinato ad autorimessa. Tale ambiente comprende al suo interno un numero di posti auto pari a 32, ognuno con un sub dedicato ma privi di delimitazioni, e si presenta con delle murature in blocchi di cemento facciavista, semplicemente tinteggiati di colore bianco, mentre la pavimentazione è stata realizzata in cemento. Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, e non presenta segni di umidità o muffe. L'ambiente autorimessa in cui ricade il bene in esame risulta protetto da cancello carrabile e dotato di impianto elettrico non funzionante al momento del sopralluogo.		
Descrizione:	L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.513, interno 8 (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,45 x 5,00 e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO, salvo se dovuta		



Stato di occupazione:	Libero
------------------------------	--------

LOTTO 42

Bene N° 42 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 9, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 514, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia - posto auto -, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, è situato al piano interrato - piano S1 del fabbricato - che nella maggior parte della sua superficie è destinato ad autorimessa. Tale ambiente comprende al suo interno un numero di posti auto pari a 32, ognuno con un sub dedicato ma privi di delimitazioni, e si presenta con delle murature in blocchi di cemento facciavista, semplicemente tinteggiati di colore bianco, mentre la pavimentazione è stata realizzata in cemento. Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, e non presenta segni di umidità o muffe. L'ambiente autorimessa in cui ricade il bene in esame risulta protetto da cancello carrabile e dotato di impianto elettrico non funzionante al momento del sopralluogo.		
Descrizione:	L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.514, interno 9 (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,45 x 5,00 e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO, salvo se dovuta		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 43

Bene N° 43 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 10, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 515, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia - posto auto -, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, è situato al piano interrato - piano S1 del fabbricato - che nella maggior parte della sua superficie è destinato ad autorimessa. Tale ambiente comprende al suo interno un numero di posti auto pari a 32, ognuno con un sub dedicato ma privi di delimitazioni, e si presenta con delle murature in blocchi di cemento facciavista, semplicemente tinteggiati di colore bianco, mentre la pavimentazione è stata realizzata in cemento. Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, e non presenta segni di umidità o muffe. L'ambiente autorimessa in cui ricade il bene in esame risulta protetto da cancello carrabile e dotato di impianto elettrico non funzionante al momento del sopralluogo.		



Descrizione:	L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.515, interno 10 (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,45 x 5,00 e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.
Vendita soggetta a IVA:	NO, salvo se dovuta
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 44

Bene N° 44 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 11, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 516, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia - posto auto -, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, è situato al piano interrato - piano S1 del fabbricato - che nella maggior parte della sua superficie è destinato ad autorimessa. Tale ambiente comprende al suo interno un numero di posti auto pari a 32, ognuno con un sub dedicato ma privi di delimitazioni, e si presenta con delle murature in blocchi di cemento facciavista, semplicemente tinteggiati di colore bianco, mentre la pavimentazione è stata realizzata in cemento. Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, e non presenta segni di umidità o muffe. L'ambiente autorimessa in cui ricade il bene in esame risulta protetto da cancello carrabile e dotato di impianto elettrico non funzionante al momento del sopralluogo.		
Descrizione:	L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.516, interno 11 (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,45 x 5,00 e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO, salvo se dovuta		
Stato di occupazione:	Libero		



LOTTO 45

Bene N° 45 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 12, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 517, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia - posto auto -, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, è situato al piano interrato - piano S1 del fabbricato - che nella maggior parte della sua superficie è destinato ad autorimessa. Tale ambiente comprende al suo interno un numero di posti auto pari a 32, ognuno con un sub dedicato ma privi di delimitazioni, e si presenta con delle murature in blocchi di cemento facciavista, semplicemente tinteggiati di colore bianco, mentre la pavimentazione è stata realizzata in cemento. Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, e non presenta segni di umidità o muffe. L'ambiente autorimessa in cui ricade il bene in esame risulta protetto da cancello carrabile e dotato di impianto elettrico non funzionante al momento del sopralluogo.		
Descrizione:	L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.517, interno 12 (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,45 x 5,00 e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO, salvo se dovuta		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 46

Bene N° 46 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 13, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 518, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia - posto auto -, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, è situato al piano interrato - piano S1 del fabbricato - che nella maggior parte della sua superficie è destinato ad autorimessa. Tale ambiente comprende al suo interno un numero di posti auto pari a 32, ognuno con un sub dedicato ma privi di delimitazioni, e si presenta con delle murature in blocchi di cemento facciavista, semplicemente tinteggiati di colore bianco, mentre la pavimentazione è stata realizzata in cemento. Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, e non presenta segni di umidità o muffe. L'ambiente autorimessa in cui ricade il bene in esame risulta protetto da cancello carrabile e dotato di impianto elettrico non funzionante al momento del sopralluogo.		
Descrizione:	L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra		



	via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.518, interno 13 (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,5 x 5,00 circa e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.
Vendita soggetta a IVA:	NO, salvo se dovuta
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 47

Bene N° 47 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 14, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 519, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia - posto auto -, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, è situato al piano interrato - piano S1 del fabbricato - che nella maggior parte della sua superficie è destinato ad autorimessa. Tale ambiente comprende al suo interno un numero di posti auto pari a 32, ognuno con un sub dedicato ma privi di delimitazioni, e si presenta con delle murature in blocchi di cemento facciavista, semplicemente tinteggiati di colore bianco, mentre la pavimentazione è stata realizzata in cemento. Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, e non presenta segni di umidità o muffe. L'ambiente autorimessa in cui ricade il bene in esame risulta protetto da cancello carrabile e dotato di impianto elettrico non funzionante al momento del sopralluogo.		
Descrizione:	L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.519, interno 14 (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,50 x 5,00 circa e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO, salvo se dovuta		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 48

Bene N° 48 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 15, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1



Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 520, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia - posto auto -, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, è situato al piano interrato - piano S1 del fabbricato - che nella maggior parte della sua superficie è destinato ad autorimessa. Tale ambiente comprende al suo interno un numero di posti auto pari a 32, ognuno con un sub dedicato ma privi di delimitazioni, e si presenta con delle murature in blocchi di cemento facciavista, semplicemente tinteggiati di colore bianco, mentre la pavimentazione è stata realizzata in cemento. Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, e non presenta segni di umidità o muffe. L'ambiente autorimessa in cui ricade il bene in esame risulta protetto da cancello carrabile e dotato di impianto elettrico non funzionante al momento del sopralluogo.		
Descrizione:	L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.520, interno 15 (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,50 x 5,00 circa e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO, salvo se dovuta		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 49

Bene N° 49 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 16, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 521, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia - posto auto -, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, è situato al piano interrato - piano S1 del fabbricato - che nella maggior parte della sua superficie è destinato ad autorimessa. Tale ambiente comprende al suo interno un numero di posti auto pari a 32, ognuno con un sub dedicato ma privi di delimitazioni, e si presenta con delle murature in blocchi di cemento facciavista, semplicemente tinteggiati di colore bianco, mentre la pavimentazione è stata realizzata in cemento. Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, e non presenta segni di umidità o muffe. L'ambiente autorimessa in cui ricade il bene in esame risulta protetto da cancello carrabile e dotato di impianto elettrico non funzionante al momento del sopralluogo.		
Descrizione:	L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.521, interno 16 (piano S1). Il		



	posto auto ha una superficie pari a m 2,50 x 5,00 circa e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.
Vendita soggetta a IVA:	NO, salvo se dovuta
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 50

Bene N° 50 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 17, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 522, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia - posto auto -, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, è situato al piano interrato - piano S1 del fabbricato - che nella maggior parte della sua superficie è destinato ad autorimessa. Tale ambiente comprende al suo interno un numero di posti auto pari a 32, ognuno con un sub dedicato ma privi di delimitazioni, e si presenta con delle murature in blocchi di cemento facciavista, semplicemente tinteggiati di colore bianco, mentre la pavimentazione è stata realizzata in cemento. Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, e non presenta segni di umidità o muffe. L'ambiente autorimessa in cui ricade il bene in esame risulta protetto da cancello carrabile e dotato di impianto elettrico non funzionante al momento del sopralluogo.		
Descrizione:	L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.522, interno 17 (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,50 x 5,00 circa e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO, salvo se dovuta		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 51

Bene N° 51 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 18, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 523, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia - posto auto -, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, è situato al		



	piano interrato - piano S1 del fabbricato - che nella maggior parte della sua superficie è destinato ad autorimessa. Tale ambiente comprende al suo interno un numero di posti auto pari a 32, ognuno con un sub dedicato ma privi di delimitazioni, e si presenta con delle murature in blocchi di cemento facciavista, semplicemente tinteggiati di colore bianco, mentre la pavimentazione è stata realizzata in cemento. Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, e non presenta segni di umidità o muffe. L'ambiente autorimessa in cui ricade il bene in esame risulta protetto da cancello carrabile e dotato di impianto elettrico non funzionante al momento del sopralluogo.
Descrizione:	L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.523, interno 18 (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,50 x 5,00 circa e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.
Vendita soggetta a IVA:	NO, salvo se dovuta
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 52

Bene N° 52 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 19, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 524, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia - posto auto -, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, è situato al piano interrato - piano S1 del fabbricato - che nella maggior parte della sua superficie è destinato ad autorimessa. Tale ambiente comprende al suo interno un numero di posti auto pari a 32, ognuno con un sub dedicato ma privi di delimitazioni, e si presenta con delle murature in blocchi di cemento facciavista, semplicemente tinteggiati di colore bianco, mentre la pavimentazione è stata realizzata in cemento. Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, e non presenta segni di umidità o muffe. L'ambiente autorimessa in cui ricade il bene in esame risulta protetto da cancello carrabile e dotato di impianto elettrico non funzionante al momento del sopralluogo.		
Descrizione:	L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.524, interno 19 (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,50 x 5,00 circa e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO, salvo se dovuta		



Stato di occupazione:	Libero
------------------------------	--------

LOTTO 53

Bene N° 53 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 20, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 525, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia - posto auto -, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, è situato al piano interrato - piano S1 del fabbricato - che nella maggior parte della sua superficie è destinato ad autorimessa. Tale ambiente comprende al suo interno un numero di posti auto pari a 32, ognuno con un sub dedicato ma privi di delimitazioni, e si presenta con delle murature in blocchi di cemento facciavista, semplicemente tinteggiati di colore bianco, mentre la pavimentazione è stata realizzata in cemento. Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, e non presenta segni di umidità o muffe. L'ambiente autorimessa in cui ricade il bene in esame risulta protetto da cancello carrabile e dotato di impianto elettrico non funzionante al momento del sopralluogo.		
Descrizione:	L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.525, interno 20 (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,50 x 5,00 circa e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO, salvo se dovuta		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 54

Bene N° 54 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 21, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 526, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia - posto auto -, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, è situato al piano interrato - piano S1 del fabbricato - che nella maggior parte della sua superficie è destinato ad autorimessa. Tale ambiente comprende al suo interno un numero di posti auto pari a 32, ognuno con un sub dedicato ma privi di delimitazioni, e si presenta con delle murature in blocchi di cemento facciavista, semplicemente tinteggiati di colore bianco, mentre la pavimentazione è stata realizzata in cemento. Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, e non presenta segni di umidità o muffe. L'ambiente autorimessa in cui ricade il bene in esame risulta protetto da cancello carrabile e dotato di impianto elettrico non funzionante al momento del sopralluogo.		
Descrizione:	L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel		



	<p>quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.526, interno 21 (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,50 x 5,00 circa e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO, salvo se dovuta
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 55

Bene N° 55 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 22, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 527, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia - posto auto -, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, è situato al piano interrato - piano S1 del fabbricato - che nella maggior parte della sua superficie è destinato ad autorimessa. Tale ambiente comprende al suo interno un numero di posti auto pari a 32, ognuno con un sub dedicato ma privi di delimitazioni, e si presenta con delle murature in blocchi di cemento facciavista, semplicemente tinteggiati di colore bianco, mentre la pavimentazione è stata realizzata in cemento. Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, e non presenta segni di umidità o muffe. L'ambiente autorimessa in cui ricade il bene in esame risulta protetto da cancello carrabile e dotato di impianto elettrico non funzionante al momento del sopralluogo.		
Descrizione:	L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.527, interno 22 (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,50 x 5,00 circa e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO, salvo se dovuta		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 56

Bene N° 56 - Posto auto



Ubicazione:	Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 23, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 528, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia - posto auto -, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, è situato al piano interrato - piano S1 del fabbricato - che nella maggior parte della sua superficie è destinato ad autorimessa. Tale ambiente comprende al suo interno un numero di posti auto pari a 32, ognuno con un sub dedicato ma privi di delimitazioni, e si presenta con delle murature in blocchi di cemento facciavista, semplicemente tinteggiati di colore bianco, mentre la pavimentazione è stata realizzata in cemento. Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, e non presenta segni di umidità o muffe. L'ambiente autorimessa in cui ricade il bene in esame risulta protetto da cancello carrabile e dotato di impianto elettrico non funzionante al momento del sopralluogo.		
Descrizione:	L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.528, interno 23 (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,50 x 5,00 circa e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO, salvo se dovuta		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 57

Bene N° 57 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 24, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 529, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia - posto auto -, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, è situato al piano interrato - piano S1 del fabbricato - che nella maggior parte della sua superficie è destinato ad autorimessa. Tale ambiente comprende al suo interno un numero di posti auto pari a 32, ognuno con un sub dedicato ma privi di delimitazioni, e si presenta con delle murature in blocchi di cemento facciavista, semplicemente tinteggiati di colore bianco, mentre la pavimentazione è stata realizzata in cemento. Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, e non presenta segni di umidità o muffe. L'ambiente autorimessa in cui ricade il bene in esame risulta protetto da cancello carrabile e dotato di impianto elettrico non funzionante al momento del sopralluogo.		
Descrizione:	L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché		



	regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.529, interno 24 (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,50 x 5,00 circa e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.
Vendita soggetta a IVA:	NO, salvo se dovuta
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 58

Bene N° 58 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 25, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 530, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia - posto auto -, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, è situato al piano interrato - piano S1 del fabbricato - che nella maggior parte della sua superficie è destinato ad autorimessa. Tale ambiente comprende al suo interno un numero di posti auto pari a 32, ognuno con un sub dedicato ma privi di delimitazioni, e si presenta con delle murature in blocchi di cemento facciavista, semplicemente tinteggiati di colore bianco, mentre la pavimentazione è stata realizzata in cemento. Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, e non presenta segni di umidità o muffe. L'ambiente autorimessa in cui ricade il bene in esame risulta protetto da cancello carrabile e dotato di impianto elettrico non funzionante al momento del sopralluogo.		
Descrizione:	L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.530, interno 25 (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,50 x 5,00 circa e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO, salvo se dovuta		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 59

Bene N° 59 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 26, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto	Superficie	12,00 mq



	Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 531, Zc. 6, Categoria C6		
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia - posto auto -, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, è situato al piano interrato - piano S1 del fabbricato - che nella maggior parte della sua superficie è destinato ad autorimessa. Tale ambiente comprende al suo interno un numero di posti auto pari a 32, ognuno con un sub dedicato ma privi di delimitazioni, e si presenta con delle murature in blocchi di cemento facciavista, semplicemente tinteggiati di colore bianco, mentre la pavimentazione è stata realizzata in cemento. Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, e non presenta segni di umidità o muffe. L'ambiente autorimessa in cui ricade il bene in esame risulta protetto da cancello carrabile e dotato di impianto elettrico non funzionante al momento del sopralluogo.		
Descrizione:	L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.531, interno 26 (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,50 x 5,00 circa e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO, salvo se dovuta		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 60

Bene N° 60 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 27, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 532, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia - posto auto -, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, è situato al piano interrato - piano S1 del fabbricato - che nella maggior parte della sua superficie è destinato ad autorimessa. Tale ambiente comprende al suo interno un numero di posti auto pari a 32, ognuno con un sub dedicato ma privi di delimitazioni, e si presenta con delle murature in blocchi di cemento facciavista, semplicemente tinteggiati di colore bianco, mentre la pavimentazione è stata realizzata in cemento. Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, e non presenta segni di umidità o muffe. L'ambiente autorimessa in cui ricade il bene in esame risulta protetto da cancello carrabile e dotato di impianto elettrico non funzionante al momento del sopralluogo.		
Descrizione:	L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.532, interno 27 (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,50 x 5,00 circa e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica,		



	a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.
Vendita soggetta a IVA:	NO, salvo se dovuta
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 61

Bene N° 61 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 28, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 533, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia - posto auto -, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, è situato al piano interrato - piano S1 del fabbricato - che nella maggior parte della sua superficie è destinato ad autorimessa. Tale ambiente comprende al suo interno un numero di posti auto pari a 32, ognuno con un sub dedicato ma privi di delimitazioni, e si presenta con delle murature in blocchi di cemento facciavista, semplicemente tinteggiati di colore bianco, mentre la pavimentazione è stata realizzata in cemento. Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, e non presenta segni di umidità o muffe. L'ambiente autorimessa in cui ricade il bene in esame risulta protetto da cancello carrabile e dotato di impianto elettrico non funzionante al momento del sopralluogo.		
Descrizione:	L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.533, interno 28 (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,50 x 5,00 circa e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO, salvo se dovuta		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 62

Bene N° 62 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 29, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 534, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia - posto auto -, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, è situato al piano interrato - piano S1 del fabbricato - che nella maggior parte della sua superficie è destinato ad autorimessa. Tale ambiente comprende al suo interno un numero di posti auto pari a 32, ognuno con un sub dedicato ma privi di delimitazioni, e si presenta con delle murature in blocchi di cemento facciavista,		



	semplicemente tinteggiati di colore bianco, mentre la pavimentazione è stata realizzata in cemento. Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, e non presenta segni di umidità o muffe. L'ambiente autorimessa in cui ricade il bene in esame risulta protetto da cancello carrabile e dotato di impianto elettrico non funzionante al momento del sopralluogo.
Descrizione:	L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.534, interno 29 (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,50 x 5,00 circa e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.
Vendita soggetta a IVA:	NO, salvo se dovuta
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 63

Bene N° 63 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 30, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 535, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia - posto auto -, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, è situato al piano interrato - piano S1 del fabbricato - che nella maggior parte della sua superficie è destinato ad autorimessa. Tale ambiente comprende al suo interno un numero di posti auto pari a 32, ognuno con un sub dedicato ma privi di delimitazioni, e si presenta con delle murature in blocchi di cemento facciavista, semplicemente tinteggiati di colore bianco, mentre la pavimentazione è stata realizzata in cemento. Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, e non presenta segni di umidità o muffe. L'ambiente autorimessa in cui ricade il bene in esame risulta protetto da cancello carrabile e dotato di impianto elettrico non funzionante al momento del sopralluogo.		
Descrizione:	L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.535, interno 30 (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,50 x 5,00 circa e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO, salvo se dovuta		
Stato di occupazione:	Libero		



LOTTO 64

Bene N° 64 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 31, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 536, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia - posto auto -, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, è situato al piano interrato - piano S1 del fabbricato - che nella maggior parte della sua superficie è destinato ad autorimessa. Tale ambiente comprende al suo interno un numero di posti auto pari a 32, ognuno con un sub dedicato ma privi di delimitazioni, e si presenta con delle murature in blocchi di cemento facciavista, semplicemente tinteggiati di colore bianco, mentre la pavimentazione è stata realizzata in cemento. Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, e non presenta segni di umidità o muffe. L'ambiente autorimessa in cui ricade il bene in esame risulta protetto da cancello carrabile e dotato di impianto elettrico non funzionante al momento del sopralluogo.		
Descrizione:	L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.536, interno 31 (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,50 x 5,00 circa e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO, salvo se dovuta		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 65

Bene N° 65 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Perano n.9, interno 32, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 537, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia - posto auto -, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, è situato al piano interrato - piano S1 del fabbricato - che nella maggior parte della sua superficie è destinato ad autorimessa. Tale ambiente comprende al suo interno un numero di posti auto pari a 32, ognuno con un sub dedicato ma privi di delimitazioni, e si presenta con delle murature in blocchi di cemento facciavista, semplicemente tinteggiati di colore bianco, mentre la pavimentazione è stata realizzata in cemento. Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, e non presenta segni di umidità o muffe. L'ambiente autorimessa in cui ricade il bene in esame risulta protetto da cancello carrabile e dotato di impianto elettrico non funzionante al momento del sopralluogo.		
Descrizione:	L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse		



	attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene in oggetto è un immobile a destinazione autorimessa - posto auto - ed è situato precisamente in via Perano, con accesso dalla rampa al civico n.9 della stessa via, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.537, interno 32 (piano S1). Il posto auto ha una superficie pari a m 2,50 x 5,00 circa e ricade, insieme ad altri posti auto, in un'autorimessa di pertinenza condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.
Vendita soggetta a IVA:	NO, salvo se dovuta
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 66

Bene N° 66 - Terreno			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Perano SNC, piano S1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 538, Categoria G		
Descrizione:	Area di manovra al piano S1 - bene non in vendita. L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità con destinazioni d'uso di tipo prevalentemente commerciale, residenziale e ad uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (per box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il lotto in esame riguarda l'area di manovra localizzata al piano S1 e identificata catastalmente al F.669, P.4807, s.538. Tale lotto, essendo di comune proprietà ai diversi fruitori del fabbricato in cui ricadono i beni in vendita nella presente procedura, non viene posto in vendita.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 67

Bene N° 67 - Negozio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli 20, interno 19, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 19, Zc. 6, Categoria C1	Superficie	24,30 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia, come verificato nel sopralluogo avvenuto in data 20/07/2020, risulta in buone condizioni manutentive. Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, nonché a livello di finiture ed infissi. Gli ambienti risultano pertanto ben mantenuti e gli impianti sottotraccia e funzionanti.		
Descrizione:	Il fabbricato in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V, nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione di tipo prevalentemente commerciale, residenziale ed uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (destinato a box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso		



	dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, è collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione commerciale, è situato in via Perano, precisamente all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.19, interno n.19 (catastalmente "Via Perano SNC", ma con accesso al civ. 20 di Largo Scapoli, piano terra) ed è accessibile dal retro del fabbricato, percorrendo un breve tratto dell'area lastricata di pertinenza dell'intero immobile e si compone di: - negozio/area di vendita; - camerino; - bagno; per una superficie interna netta di mq 21,2. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 20/07/2020 – vedi allegati.
Vendita soggetta a IVA:	NO, salvo se dovuta
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile

LOTTO 68

Bene N° 68 - Ufficio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17 e n.30, interno 3, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 24, Zc. 6, Categoria A10	Superficie	50,98 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, risulta in buone condizioni manutentive. Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, nonché a livello di finiture e di infissi, che risultano di tipologia con doppio vetro e telaio in legno. L'immobile è attualmente utilizzato come appartamento ed è dotato di impianto elettrico sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è predisposto ma al momento è privo di allaccio alla caldaia. L'acqua calda sanitaria viene invece garantita da un boiler elettrico posizionato all'esterno dell'immobile.		
Descrizione:	L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione ufficio - al momento utilizzato ad appartamento -, è situato precisamente in via Perano, all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.24, interno n.3 (piano primo). L'immobile - monolocale - in esame si compone di: - camera/ufficio; - bagno; - ingresso; - terrazzo, ed ha una superficie interna netta di mq 31,5 ed un ampio terrazzo esterno con una superficie netta di mq 20,3. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 28/07/2020 – vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO, salvo se dovuta		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 69

Bene N° 69 - Ufficio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17 e n.30, interno 20, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1



Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 41, Zc. 6, Categoria A10	Superficie	43,88 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, risulta in buone condizioni manutentive. Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, nonché a livello di finiture e di infissi, che risultano di tipologia con doppio vetro e telaio in legno. L'immobile è attualmente utilizzato come appartamento ed è dotato di impianto elettrico sottotraccia. L'acqua calda sanitaria viene invece garantita da impianto autonomo posizionato all'esterno dell'immobile. E' presente un condizionatore.		
Descrizione:	L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione ufficio - al momento utilizzato ad appartamento -, è situato precisamente in via Perano, all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.41, interno n.20 (piano secondo). L'immobile - monolocale - in esame si compone di: - camera/ufficio; - bagno; - terrazzo, ed ha una superficie interna netta di mq 33,3 ed un ampio terrazzo esterno con una superficie netta di mq 11,7. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 03/02/2021 - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO, salvo se dovuta		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 70

Bene N° 70 - Ufficio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17, n.30, interno 21, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 42, Zc. 6, Categoria A10	Superficie	39,70 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, risulta in buone condizioni manutentive. Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, nonché a livello di finiture e di infissi, che risultano di tipologia con doppio vetro e telaio in legno. L'immobile è attualmente utilizzato come appartamento ed è dotato di impianto elettrico sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è predisposto ma al momento è privo di allaccio alla caldaia. L'acqua calda sanitaria viene invece garantita da una caldaia posizionata all'esterno dell'immobile.		
Descrizione:	L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione ufficio - al momento utilizzato ad appartamento -, è situato precisamente in via Perano, all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.42, interno n.21 (piano secondo). L'immobile - monolocale - in esame si compone di: - camera/ufficio; - bagno; - ingresso; - terrazzo, ed ha una superficie interna netta di mq 31,8 ed un ampio terrazzo esterno con una superficie netta di mq 10. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del		



	sopralluogo effettuato in data 28/07/2020 – vedi allegati.
Vendita soggetta a IVA:	NO, salvo se dovuta

LOTTO 71

Bene N° 71 - Negozio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Largo Scapoli n. 35, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 504, Zc. 6, Categoria C1	Superficie	124,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia, come verificato nel sopralluogo avvenuto in data 15/10/2020, risulta in buone condizioni manutentive. Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, nonché a livello di finiture ed infissi. Gli ambienti risultano pertanto ben mantenuti e gli impianti sottotraccia e funzionanti.		
Descrizione:	Il fabbricato in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V, nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione di tipo prevalentemente commerciale, residenziale ed uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (destinato a box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, è collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione commerciale, è situato in via Perano, precisamente all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.504, (catastalmente Largo Scapoli n.35, piano terra) ed è accessibile dal retro del fabbricato, percorrendo un breve tratto dell'area lastricata di pertinenza dell'intero immobile e si compone di: - negozio/area di vendita; - laboratorio; - bagno; - n.3 ripostigli; per una superficie interna netta di mq 110,2. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 15/08/2020 – vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO, salvo se dovuta		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 72

Bene N° 72 - Ufficio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17 e n.30, interno 1, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 22, Zc. 6, Categoria A10	Superficie	45,45 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, risulta in buone condizioni manutentive. Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, nonché a livello di finiture e di infissi, che risultano di tipologia con doppio vetro e telaio in legno. L'immobile è utilizzato per mero ricovero di materiali di piccola entità ed è dotato di impianto elettrico sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è predisposto ma al momento è privo di allaccio alla caldaia. L'acqua calda sanitaria viene invece garantita da un impianto autonomo posizionato all'esterno dell'immobile. Sul terrazzo dell'immobile sono presenti inoltre delle macchine esterne dell'impianto che serve l'unità commerciale		



	sottostante.
Descrizione:	L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione ufficio - al momento utilizzato come deposito del locale commerciale sottostante -, è situato precisamente in via Perano, all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.22, interno n.1 (piano primo). L'immobile - monolocale - in esame si compone di: - camera/ufficio; - bagno; - terrazzo, ed ha una superficie interna netta di mq 34 ed un ampio terrazzo esterno con una superficie netta di mq 25. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 03/02/2021 - vedi allegati.
Vendita soggetta a IVA:	NO, salvo se dovuta
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 73

Bene N° 73 - Ufficio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Perano SNC - Largo Scapoli n.6, n.17 e n.30, interno 9, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 30, Zc. 6, Categoria A10	Superficie	40,92 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, risulta in buone condizioni manutentive. Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, nonché a livello di finiture e di infissi, che risultano di tipologia con doppio vetro e telaio in legno. L'immobile è attualmente utilizzato come appartamento ed è dotato di impianto elettrico sottotraccia. Il riscaldamento è ottenuto tramite condizionatore. L'acqua calda sanitaria viene invece garantita da una caldaia posizionata all'esterno dell'immobile.		
Descrizione:	L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione ufficio - al momento utilizzato ad appartamento -, è situato precisamente in via Perano, all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.30, interno n.9 (piano primo). L'immobile - monolocale - in esame si compone di: - camera/ufficio; - bagno; - ingresso; - terrazzo, ed ha una superficie interna netta di mq 32 ed un ampio terrazzo esterno con una superficie netta di mq 11,7. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO, salvo se dovuta		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 74



Bene N° 74 - Negozio			
Ubicazione:	Roma (RM) - LARGO SCAPOLI n. 9 n. 37 n. 36, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 501, Zc. 6, Categoria C1	Superficie	160,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia, come verificato nel sopralluogo avvenuto in data 20/07/2020, risulta in buone condizioni manutentive. Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, nonché a livello di finiture ed infissi. Gli ambienti risultano pertanto ben mantenuti e gli impianti sottotraccia e funzionanti.		
Descrizione:	Il fabbricato in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V, nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione di tipo prevalentemente commerciale, residenziale ed uffici, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato (destinato a box e cantine) - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, è collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione commerciale, è situato in via Perano, precisamente all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.501, (catastalmente Largo Scapoli n. 9 n. 36 n. 37, piano terra) ed è accessibile percorrendo un breve tratto dell'area lastricata di pertinenza dell'intero immobile e si compone di: - negozio/area di vendita; - cucina/laboratorio; - ripostiglio; - anti wc e wc per il personale; - anti wc e wc per i fruitori; per una superficie interna netta di mq 144,5. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 20/07/2020 - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO, salvo se dovuta		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 75

Bene N° 75 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Perano n. 9 - Largo Scapoli n.6, n.17 e n.30, interno 14, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 539, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	39,58 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, risulta in buone condizioni manutentive. Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, nonché a livello di finiture e di infissi, che risultano di tipologia con doppio vetro e telaio in legno. L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia. Il riscaldamento è ottenuto tramite condizionatore, mentre l'acqua calda sanitaria viene garantita da un boiler elettrico posizionato all'esterno dell'immobile.		
Descrizione:	L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione appartamento, è situato precisamente in via Perano n.9, all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.539, interno n.14 (piano primo). L'immobile -		



	monolocale - in esame si compone di: - camera; - bagno; - terrazzo, ed ha una superficie interna netta di mq 30 ed un ampio terrazzo esterno con una superficie netta di mq 10,3. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 20/07/2020 – vedi allegati.
Vendita soggetta a IVA:	NO, salvo se dovuta
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile

LOTTO 76

Bene N° 76 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Perano n. 6, interno 8, piano 1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4807, Sub. 540, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	57,40 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia, come verificato in sede di sopralluogo e rilievo, risulta in buone condizioni manutentive. Non sono presenti tracce di degrado a livello strutturale, nonché a livello di finiture e di infissi, che risultano di tipologia con doppio vetro e telaio in legno. L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia. Il riscaldamento è ottenuto tramite condizionatore, mentre l'acqua calda sanitaria viene garantita da un boiler elettrico posizionato all'esterno dell'immobile.		
Descrizione:	L'immobile in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, nel quadrante EST della città, più precisamente all'interno del Municipio V nella porzione al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un complesso immobiliare - composto da diverse unità a destinazione sia commerciale che residenziale, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato - localizzato tra via Perano, largo Scapoli e via Fosso dell'Osa. La zona risulta prevalentemente residenziale, essendo inoltre nelle vicinanze del Villaggio Prenestino, ma il complesso in cui ricade il bene presenta diverse attività commerciali, diventando polo centrale dei quartieri limitrofi. Il fabbricato ha una forma pressoché regolare, è sorretto da una struttura in cemento armato, collegato verticalmente da tre corpi scala e due ascensori ed è sormontato da una copertura piana non praticabile. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione appartamento, si sviluppa su due livelli ed è situato precisamente in via Perano, all'altezza di Largo Scapoli, ed è identificato catastalmente al F.669, P.4807, s.540, interno n.8 (piano primo e piano secondo). L'immobile si compone di: - camera con angolo cottura; - bagno; - terrazzo, al piano primo; - camera; - bagno; - terrazzo al piano secondo. ed ha una superficie interna netta di mq 23 al piano primo e di mq 21 al piano secondo, a cui si aggiungono due terrazzi con una superficie complessiva di mq 12,4. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/08/2020 – vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO, salvo se dovuta		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

