
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Aggiornamento del 27 luglio 2023 Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Carmazzi Carolina, nell' Esecuzione Immobiliare 76/2017 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

contro

Codice fiscale:

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Lotto 1	6
Descrizione	7
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità	8
Confini	8
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali	9
Stato conservativo	10
Parti Comuni	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	13
Lotto 4	15
Descrizione	16
Completezza documentazione ex art. 567	16
Titolarità	16
Confini	17
Consistenza	17
Cronistoria Dati Catastali	17
Dati Catastali	18
Stato conservativo	19
Parti Comuni	19
Servitù, censo, livello, usi civici	19
Caratteristiche costruttive prevalenti	19
Stato di occupazione	20
Provenienze Ventennali	20
Formalità pregiudizievoli	21
Normativa urbanistica	22
Regolarità edilizia	22
Lotto 5	23

Descrizione.....	24
Completezza documentazione ex art. 567	24
Titolarità	24
Confini	25
Consistenza	25
Cronistoria Dati Catastali	25
Dati Catastali	26
Stato conservativo.....	27
Parti Comuni.....	27
Servitù, censo, livello, usi civici.....	27
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	27
Stato di occupazione	28
Provenienze Ventennali.....	28
Formalità pregiudizievoli.....	29
Normativa urbanistica.....	29
Regolarità edilizia.....	29
Lotto 6.....	31
Descrizione.....	32
Completezza documentazione ex art. 567	32
Titolarità	33
Confini	33
Consistenza	33
Cronistoria Dati Catastali	33
Dati Catastali	34
Precisazioni.....	35
Stato conservativo.....	35
Parti Comuni.....	35
Servitù, censo, livello, usi civici.....	35
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	35
Stato di occupazione	36
Provenienze Ventennali.....	36
Formalità pregiudizievoli.....	37
Normativa urbanistica.....	38
Regolarità edilizia.....	38
Stima / Formazione lotti	39
Lotto 1	39
Lotto 4	41
Lotto 5	42

Lotto 6	43
Riserve e particolarità da segnalare	45
Riepilogo bando d'asta	46
Lotto 1	46
Lotto 4	47
Lotto 5	48
Lotto 6	49
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 76/2017 del R.G.E	51
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 1.273.725,00	51
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 1.044.072,00	52
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 1.687.830,00	53
Lotto 6	54
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	55
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale (ristorante) ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 82, interno A, piano Terra	55
Bene N° 4 - Fabbricato commerciale (catastralmente magazzino) ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 82, interno B, piano T-1	55
Bene N° 5 - Fabbricato commerciale (catastralmente magazzino) ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 82, piano T	55
Bene N° 6 – Fabbricato commerciale ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 82, piano T-1	55

INCARICO

All'udienza del 26/04/2017, il sottoscritto Arch. Carmazzi Carolina, con studio in Via Maffeo Pantaleoni 25 - 00191- Roma (RM), email c.carmazzi1@gmail.com, PEC c.carmazzi@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/06/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Durante l'udienza del 20/09/2022 e con provvedimento dell'11/05/2023 il G.I. Dott. Raffaele Russo disponeva l'aggiornamento dell'elaborato di stima relativamente ai lotti n. 1,4, 5 e 6.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale (ristorante) ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 82, interno A, piano Terra
- **Bene N° 2** - Fabbricato commerciale ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 82, piano T-1
- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 82, piano T
- **Bene N° 4** - Fabbricato commerciale (catastralmente magazzino) ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 82, interno B, piano T-1
- **Bene N° 5** - Fabbricato commerciale (catastralmente magazzino) ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 82, piano T
- **Bene N° 6** - Fabbricato commerciale ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 82, piano T-1

LOTTO 1



Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale (ristorante) ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 82, interno A, piano Terra

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di procedura, è costituito da un ristorante e da una superficie esterna bene comune non censibile (sub. 516), in comune con altre porzioni immobiliari (bene n. 2 sub. 523 (ex sub.513), bene n. 3 sub. 514, bene n. 4 sub. 521 (ex sub. 511), bene n. 5 sub. 522 (ex sub.512), bene n. 6 sub. 520 (ex sub 517). La porzione immobiliare è sita in Roma in Via Bernardino Alimena n. 82 interno A, piano terra ed è situata nell'area suburbana Sud-Est del comune di Roma, all'esterno ed in prossimità del Grande Raccordo Anulare. L'area è individuata sul sistema Geopoi dell'Agenzia delle Entrate nella zona Romanina Tor Vergata (Via Bernardino Alimena), codice zona: E179 e Microzona:161 ed è delimitata dalla A1 Diramazione Roma-Sud, dalla Via Vittorio Ragusa, dalla Via Luigi Schiavonetti, dal Grande Raccordo Anulare e dalla Via Tuscolana. La zona è ben collegata e servita dalle linee di trasporto pubblico Atac e dalla stazione della metro Anagnina; inoltre risulta facilmente raggiungibile con mezzi privati mediante il Grande Raccordo Anulare (Uscita 20-21-22). Oltre a molteplici attività private, nelle vicinanze sono situati vari centri commerciali tra cui La Romanina, Anagnina e Tor Vergata. Inoltre vi è l'Università degli studi di Roma Tor Vergata ed il Policlinico Tor Vergata. L'edilizia residenziale di questa zona è perlopiù costituita da edifici a media ed elevata intensità abitativa e soprattutto da fabbricati commerciali e locali di vendita all'ingrosso. Il fabbricato principale, di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto, è stato realizzato nell'anno 1976 con Licenza edilizia n. 169c del 10 giugno 1976 rilasciata dal comune di Roma. Per l'intero fabbricato è stata rilasciata dal Comune di Roma la certificazione di agibilità n. 240 del 10 agosto 1983. Dall'ingresso principale posto su Via Bernardino Alimena, si accede ad un viale esterno privato, comune a varie porzioni immobiliari; percorrendo il medesimo viale per circa 50 ml e salendo un'ampia scalinata, si giunge sul lato sinistro all'ingresso dell'edificio commerciale. L'accesso all'edificio commerciale è consentito anche da un secondo cancello carrabile posto sul lato ovest del lotto, che mette in comunicazione l'immobile con una strada che delimita il bene n.6 (sub. 520) e che si immette su Via Bernardino Alimena. I prospetti del fabbricato sono costituiti perlopiù da ampie vetrate poste su una muratura perimetrale dell'immobile. Complessivamente lo stato manutentivo generale dell'immobile può definirsi di discreto livello (prospetti, rifiniture, infissi). L'immobile ha destinazione d'uso catastale di fabbricato costruito o adattato per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni. Il ristorante è costituito da un ingresso con doppia porta vetrata, da un ampio locale principale, da una cucina, da un magazzino, da un deposito, da ambiente con celle frigo, da servizi, da vari disimpegni. La qualità delle cose e delle rifiniture interne all'immobile oggetto di procedura è risultata in generale di buon livello; anche lo stato manutentivo del locale è di discreto livello. La pavimentazione del locale è stata realizzata perlopiù con il medesimo materiale, in gres. Anche nella zona posteriore del locale, nella zona dei servizi, sia i pavimenti che le pareti risultano rifiniti con buoni materiali e discrete manifattura. I servizi sono dotati di sanitari, w.c. e lavandini. Gli infissi esterni, in ferro, sono costituiti da ampie vetrate, mentre gli infissi interni, le porte, sono in generale in essenza lignea. L'immobile è dotato di vari impianti, idrico, elettrico, termico, di condizionamento ecc. Davanti all'accesso principale è stato realizzato un terrazzamento per circa mq 200 con copertura in pannelli in pvc e tenda e con struttura principale e secondaria in ferro. La chiusura del perimetro del terrazzamento è stata eseguita con teli in pvc. Al momento dei vari accessi in loco è stata esibita unicamente una dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte relativa all'immobile di Via Bernardino Alimena n. 82, per "l'impianto luce e F.M. Nuovi uffici, scaffali con soppalco esposizione ed illuminazione esterna",

commissionato da . In generale non è stata esibita alcuna documentazione relativa alla certificazione di conformità dei vari impianti, e neppure la certificazione energetica dell'immobile (APE).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, al momento dell'atto di pignoramento apparteneva alla seguente esecutata:

- .. (Proprietà 1/1)

Codice fiscale:

..

..

Nata il ..

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

- A (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Mentre dal 29/12/2021 l'immobile risulta intestato alla .. Sede in .. (Roma).

CONFINI

L'immobile confina con Via Bernardino Alimena, con proprietà .. o aventi causa, con sub. 516 (ex sub. 506), sub 523 (ex sub. 513) e sub. 519, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato per un'attività commerciale	790,88 mq	832,50 mq	1,00	832,50 mq	3,90 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				832,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				832,50 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/07/2008 al 21/07/2008	.. con sede in codice fiscale: ' Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 999, Part. 239, Sub. 505, Zc. 6 Categoria D8 Rendita € 63.194,00 Piano T
Dal 21/07/2008 al 22/07/2013	.. nato a il codice fiscale: ' Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 999, Part. 238, Sub. 505 Categoria D8 Rendita € 63.194,00 Piano T
Dal 22/07/2013 al 05/08/2013	.. nato a il codice fiscale: ' Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 999, Part. 238, Sub. 508, Zc. 6 Categoria D8 Rendita € 9.024,00 Piano T interno A
Dal 05/08/2013 al 02/04/2014	.. nato a il codice fiscale: ' Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 999, Part. 238, Sub. 508, Zc. 6 Categoria D8 Rendita € 8.770,00 Piano T interno A
Dal 02/04/2014 al 20/03/2015	.. nata in il codice fiscale: ' Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 999, Part. 238, Sub. 508, Zc. 6 Categoria D8 Rendita € 8.770,00 Piano T interno A
Dal 20/03/2015 al 03/02/2020	.. nata in il codice fiscale: ' Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 999, Part. 238, Sub. 508, Zc. 6 Categoria D8 Rendita € 15.300,00 Piano TERRA INTERNO A
Dal 03/02/2020 al 12/11/2021	.. nata in il codice fiscale: ' Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 999, Part. 238, Sub. 508, Zc. 6 Categoria D8 Rendita € 14.616,00 Piano TERRA INTERNO A
Dal 29/12/2021 al 11/12/2022	.., SRL codice fiscale: .., Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 999, Part. 238, Sub. 508, Zc. 6 Categoria D8 Rendita € 14.616,00 Piano TERRA INTERNO A

Il titolare catastale sino alla data del 29.12.2021 corrispondeva a , mentre successivamente a tale data il titolare catastale è . SRL.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
U	999	238	508	6	D8				14.616,00	Terra int. A		

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi dell'immobile ristorante riscontrato in loco è perlopiù conforme alla planimetria catastale. L'unica lieve difformità consiste nella realizzazione di una vetrata all'ingresso principale dell'immobile, come riportato sull'elaborato grafico allegato alla presente perizia. I dati catastali erano corrispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento, successivamente sono stati modificati nell'intestazione della proprietà. Si precisa che precedentemente l'intero immobile era identificato al Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Roma al Foglio n. 999 particella 238 sub. 505, che successivamente è stata soppressa con variazione del 22/07/2013 per frazionamento. La medesima soppressione ha originato i seguenti immobili:

- foglio 999 particella 238 sub. 507 (successivamente soppresso ed ha originato i sub. 511 (attuale sub. 521), sub. 512 (attuale sub. 522) e sub.513 (attuale sub. 523) e sub. 514.
- foglio 999 particella 238 sub. 508
- foglio 999 particella 238 sub. 509 (successivamente soppresso ed ha originato il sub 516 bene comune non censibile e sub. 515 poi soppresso che ha originato sub. 517 e successivamente sub. 520).

STATO CONSERVATIVO

In generale lo stato manutentivo dell'immobile adibito a ristorante è risultato in discrete condizioni d'uso poichè oggetto di recenti lavori di ristrutturazione. La maggior parte dei materiali e delle rifiniture sono di buon livello ed in parte di discreta manifattura. Sarà comunque necessario verificare e controllare tutti gli impianti esistenti nell'immobile e nel caso prevedere un adeguamento e/o rinnovo dei medesimi al fine di renderli conformi alla normative vigente.

PARTI COMUNI

L'area esterna all'immobile in oggetto, di circa mq 2720,00 totali, identificata con il sub. 516 è un bene comune non censibile, derivato dalla soppressione del sub. 509.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si segnala:

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 10/04/2014 del Notaio Giulio Majo di Roma rep. 27334, trascritto il 12/06/2014 ai nn. 65848/43641 a favore di Roma Capitale e contro ') relativo all'immobile particella 238/509.
- Costituzione di servitù di acquedotto autenticata in data 25/01/1978 Notaio Giovanni Parmegiani di Roma, trascritto il 02/02/1978 ai nn. 7659/6325 a favore del comune di Roma e per esso, della sua Azienda comunale elettricità ed acque A.C.E.A.e contro la ' società per azioni.
- Costituzione di servitù di passo per autentica del 23/02/1986 Notaio Giorgio Intersimone di Roma, trascritto il 05/03/1986 ai nn. 22413/16309 a favore dei terreni tra l'altro della ' spa e a carico di terreni della ' s.r.l., con sede in Roma.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è esposto a Sud-Ovest, ha un'altezza interna utile di H=3,00 ml. La struttura portante è in cemento armato e le pareti di tamponatura sono perlopiù costituite da ampie vetrate con infissi in ferro, poste su di una muratura di altezza di circa cm 90 rifinita sul lato esterno con "bollettonato". Anche le tramezzature di separazione tra l'ambiente principale e la cucina sono dotate di bucature

vetrate. La pavimentazione della porzione immobiliare è stata eseguita con elementi di gres. Gli infissi interni della zona servizi sono perlopiù in essenza lignea. L'immobile è dotato di vari impianti: idrico, elettrico, termico e di condizionamento ecc.

L'immobile è inoltre dotato di un terrazzamento coperto e di un ampio spazio esterno in comune con le restanti porzioni immobiliari.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta locato con contratto di locazione non opponibile alla procedura perchè successivo al pignoramento

PROVENIENZE VENTENNIALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/04/1977	.. società per azioni proprietà 1/1	Atto di fusione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Bellucci di Roma	28/04/1977		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			18/05/1977	23125	17860
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/07/2008	.. nato a Proprieta` per 1/1	Atto di assegnazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Raniero Varzi di Roma	21/07/2008	59012	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			01/08/2008	97957	56515
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/04/2014	.. nata in Proprieta` per quota 1/1	Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Carlo Gatti di Roma	02/04/2014	23555	17240
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			18/04/2014	47325	29882
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/2021	",,,,..., SRL Sede in ",,,,..., ",,,,..., Proprieta` per quota 1/1	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. MAJO GIULIO di Roma	29/12/2021	29799	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			31/12/2021	47325	29882
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Sull'immobile sub. 508, successivamente al verbale di pignoramento trascritto il 24/02/2017 Registro Generale 21223 Registro Particolare 13909, all'Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale di Roma - Territorio (Roma 1), risulta trascritto in data 20.10.2017 Registro generale 121548 e registro particolare 82554, dall'Ufficio Giud. Utep Tribunale di Roma Repertorio 49723 del 02/10/2017 verbale di pignoramento immobili.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 aggiornate al 26/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Roma 1 il 27/04/2015
Reg. gen. 40000 - Reg. part. 29570

Verbale di pignoramento

Trascritto a Roma 1 il 24/02/2017
Reg. gen. 21223 - Reg. part. 13909
A favore di BANCO MONTE DEI PASCHI DI SIENA
Contro ..
Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 1 il 20/10/2017
Reg. gen. 121548 - Reg. part. 82554

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che i costi per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli a carico della procedura sono i seguenti: ipoteca volontaria Euro 35,00 Pignoramento immobiliare Euro € 200,00 (imposta ipotecaria) oltre € 59,00 (imposta di bollo) oltre € 35,00 (tassa ipotecaria) = Euro 294,00. Per le ipoteche legali e giudiziali il pagamento della imposta ipotecaria è allo 0,50% (calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione del bene) più la tassa ipotecaria €. 35,00 e il bollo di € 59,00.

NORMATIVA URBANISTICA

La zona su cui è stato realizzato il fabbricato, di cui è parte l'immobile oggetto di procedura, è inquadrata sul Piano Regolatore del Comune di Roma vigente nella " Citta' consolidata" in Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3; e nelle Norme Tecniche di attuazione del piano Regolatore Generale del Comune di Roma la zona è individuata all'art. 48.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

L'intero immobile, di cui è parte il ristorante, è stato realizzato con progetto n. 27600/1975 per cui è stata rilasciata la Licenza Edilizia n. 169c del 10 giugno 1976, richiesta dalla Soc. a.r.l. (pratica 23895/1978). Per il medesimo immobile è stato rilasciato il certificato di abitabilità n. 240 del 10/08/1983.

L'intero immobile originario è stato oggetto di frazionamento, e successivamente sono state presentate al comune di Roma le seguenti D.I.A. (Dichiarazione d'Inizio Attività):

- 1) Protocollo n. 42246 del 23/06/2003
 - 2) Protocollo n. 54005 del 08/08/2003
 - 3) Protocollo n. 27121 del 13/04/2004
 - 4) Protocollo n. 57034 del 10/07/2006
 - 5) del 07/08/2006
- e C.I.L.A. (Comunicazione d'Inizio Attività)
- 1) Protocollo n. 157840 del 15/09/2015

Il certificato energetico (APE) è stato redatto e presentato alla Regione Lazio in data 03.02.2018.

Relativamente all'esecuzione delle opere per rendere conformi gli impianti alla normativa vigente sarà necessario prevedere un importo totale a corpo di Euro 35.000,00 (oltre IVA), comprensivo di pratica edilizia e oneri tecnici. Si precisa che l'importo totale per le opere è stato incluso nella stima del valore dell'immobile.

LOTTO 4

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 4** - Fabbricato commerciale (catastralmente magazzino) ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 82, interno B, piano T-1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di procedura, sito in Roma in Via Bernardino Alimena n. 82 piano terra e piano primo, è costituito da un immobile adibito a magazzino al piano terra ed a uffici al piano primo. Il medesimo immobile è dotato di una superficie esterna (sub. 516), in comune con le altre porzioni immobiliari, ed è situato nell'area suburbana Sud- Est del comune di Roma, all'esterno ma in prossimità del Grande Raccordo Anulare. L'area è individuata sul sistema Geopoi dell'Agenzia delle Entrate nella zona Romanina Tor Vergata (Via Bernardino Alimena), codice zona: E179 e Microzona:161 ed è delimitata dalla A1 Diramazione Roma-Sud, dalla Via Vittorio Ragusa, dalla Via Luigi Schiavonetti, dal Grande Raccordo Anulare e dalla Via Tuscolana. La zona è ben collegata e servita dalle linee di trasporto pubblico Atac e dalla stazione della metro Anagnina. Inoltre è facilmente raggiungibile con mezzi privati mediante il Grande Raccordo Anulare (Uscita 20-21-22). Oltre a molteplici attività private nelle vicinanze sono situati vari centri commerciali tra cui La Romanina, Anagnina e Tor Vergata. Inoltre vi è l'Università degli studi di Roma Tor Vergata ed il Policlinico Tor Vergata. L'edilizia residenziale di questa zona è perlopiù costituita da edifici a media ed elevata intensità abitativa e soprattutto da fabbricati commerciali e locali di vendita all'ingrosso. Dall'ingresso principale posto su Via Bernardino Alimena, si accede ad un viale esterno, comune ad altre porzioni immobiliari, dal quale percorrendo circa 200 ml si accede all'immobile in oggetto. Percorrendo il viale esterno, superato il locale ristorante ed il locale adibito a magazzino, si accede al locale in oggetto utilizzato attualmente a magazzino a piano terra e come uffici al piano primo e costituito da una pianta rettangolare con superficie destinata a tettoia sul lato anteriore. Il fabbricato ha un'altezza netta interna di ml 6,85 ed ml 3,00 circa al piano terra e di ml 3,50 al piano primo e di altezza media di ml 7,50 circa nella tettoia al piano terra. La copertura della tettoia è stata realizzata con quattro travi reticolari in ferro e con pannelli prefabbricati di copertura tipo "Eraclit". Inoltre un telo in pvc è stato posto verticalmente, a separare il viale esterno dalla superficie tettoia, per delimitarne la superficie. La superficie del locale si sviluppa su due piani, collegati verticalmente da due corpi scala. Al piano terra oltre all'ambiente utilizzato perlopiù a magazzino, vi sono due servizi. Il piano primo è costituito dagli uffici e da un servizio. La pavimentazione dell'immobile è stata realizzata con materiali differenti, maioliche, battuto di cemento ecc.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, al momento dell'atto di pignoramento apparteneva alla seguente esecutata:

• A (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: ..

..

..

Nata il ..

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

• .. (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Mentre dal 29/12/2021 l'immobile risulta intestato alla .. SRL Sede in .. (..).

CONFINI

L'immobile confina con il sub. 519, con il sub. 522, con il sub. 523 e con il sub. 516, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino (ex Fabbricato commerciale)	483,55 mq	509,00 mq	1,00	509,00 mq	3,00 m	Terra
Tettoia	500,00 mq	512,80 mq	0,20	102,56 mq	7,50 m	Terra
Magazzino (ex Fabbricato commerciale)	245,60 mq	258,50 mq	1,00	258,50 mq	3,50 m	1
Totale superficie convenzionale:				870,06 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				870,06 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/07/2008 al 21/07/2008	.. S.R.L. con sede in .. codice fiscale: .. Proprieta` per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 999, Part. 238, Sub. 505, Zc. 6 Categoria D8 Rendita € 63.194,00 Piano T
Dal 21/07/2008 al 22/07/2013	.. nato a .. il .. codice fiscale: .. Proprieta` per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 999, Part. 238, Sub. 505 Categoria D8 Rendita € 63.194,00 Piano T

Dal 22/07/2013 al 02/04/2014	.. nata a il codice fiscale: Proprieta` per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 999, Part. 238, Sub. 507, Zc. 6 Categoria D8 Rendita € 54.154,00 Piano T-1 B
Dal 02/04/2014 al 20/03/2018	.. nata in il codice fiscale: Proprieta` per 1/1	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 999, Part. 238, Sub. 507 Categoria D8 Rendita € 54.410,00 Piano T-1 B
Dal 20/03/2018 al 29/12/2021	.. nata in il codice fiscale: Proprieta` per 1/1	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 999, Part. 238, Sub. 511, Zc. 6 Categoria D8 Rendita € 11.439,00 Piano T-1
Dal 03/02/2020 al 12/11/2021	.. nata in il codice fiscale: Proprieta` per 1/1	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 999, Part. 238, Sub. 511, Zc. 6 Categoria D8 Rendita € 16.800,00 Piano T-1
Dal 12/11/2021 al 07/11/2022	.. nata in il codice fiscale: Proprieta` per 1/1	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 999, Part. 238, Sub. 511, Zc. 6 Categoria D8 Rendita € 16.800,00 Piano T-1
Dal 07/11/2022 al 11/12/2022	.., SRL Sede in ..,) codice fiscale: .., 'Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 999, Part. 238, Sub. 521, Zc. 6 Categoria C2 classe 4 Consistenza 842 mq Superficie catastale: Totale: 873 m ² Rendita € 1.565,48 Piano T-1

Il titolare catastale sino alla data del 06.11.2022 corrispondeva ad .., mentre dal 06/11/2022 il titolare catastale è .., SRL.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
U	999	238	521	6	C2	4	842 mq	Totale: 873 m ²	€1.565,48	T-1		

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi dell'immobile riscontrato in loco non è del tutto conforme alla planimetria catastale protocollo RM0483581 del 06.11.2022, allegata alla presente perizia, per diversa distribuzione interna. I dati catastali non sono corrispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento, in quanto il sub 507 successivamente al pignoramento è stato soppresso ed ha originato dalla data del 20.03.2018 il sub. 510, anche questo successivamente è stato soppresso dal 14.06.2018 ed ha originato il sub. 511; il 07/11/2022 con soppressione del sub. 511 è stato generato il sub. 521. Si precisa che precedentemente l'intero immobile era identificato al Catasto Fabbri
Ufficio Provinciale di Roma al Foglio n. 999 particella 238 sub. 505, che successivamente è stato soppresso con variazione del 22/07/2013 per frazionamento. La medesima soppressione ha originato i seguenti immobili: - foglio 999 particella 238 sub. 507 - foglio 999 particella 238 sub. 508 - foglio 999

particella 238 sub. 509. Successivamente al deposito in Tribunale della perizia del 16.02.2018 è stata presentata pratica edilizia (CILA) e nuovo accatastamento pertanto il sub. 507 è stato soppresso originando i seguenti sub. 511-512-513-514. Anche il sub. 509 è stato soppresso ed ha originato i sub. 516 (bene comune non censibile) e sub. 515 (poi soppresso che ha originato sub. 517 e successivamente sub. 520).

STATO CONSERVATIVO

Lo stato manutentivo della porzione immobiliare adibita a magazzino al piano terra ed a uffici al piano primo è risultato in normali condizioni d'uso. Sarà comunque necessario verificare e controllare tutti gli impianti esistenti nell'immobile e nel caso prevedere un adeguamento e/o rinnovo dei medesimi al fine di renderli conformi alla normative vigente.

PARTI COMUNI

L'area esterna all'immobile in oggetto, di circa mq 2720,00 totali, identificata con il sub. 516 è un bene comune non censibile, derivato dalla soppressione del sub. 509.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si segnala:

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 10/04/2014 del Notaio Giulio Majo di Roma rep. 27334, trascritto il 12/06/2014 ai nn. 65848/43641 a favore di Roma Capitale e contro ') relativo all'immobile particella 238/509.
- Costituzione di servitù di acquedotto autenticata in data 25/01/1978 Notaio Giovanni Parmegiani di Roma, trascritto il 02/02/1978 ai nn. 7659/6325 a favore del comune di Roma e per esso, della sua Azienda comunale elettricità ed acque A.C.E.A.e contro la ' società per azioni.
- Costituzione di servitù di passo per autentica del 23/02/1986 Notaio Giorgio Intersimone di Roma, trascritto il 05/03/1986 ai nn. 22413/16309 a favore dei terreni tra l'altro della ' spa e a carico di terreni della ' s.r.l., con sede in Roma.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è esposto a Sud-Ovest ed ha un'altezza netta interna di ml 6,85 ed ml 3,00 al piano terra e di ml 3,50 al piano primo e di altezza media di ml 7,50 nella tettoia al piano terra. La copertura della tettoia è stata realizzata con quattro travi reticolari in ferro e con pannelli prefabbricati di copertura tipo "Eraclit". Inoltre un telo in pvc è stato posto verticalmente, a delimitare il viale esterno dalla superficie coperta dalla tettoia. La superficie del locale si sviluppa su due piani, collegati verticalmente da due corpi scala. Il piano terra al momento degli accessi in loco era utilizzato perlopiù come magazzino, è costituito da un grande ambiente rettangolare con due corpi scala e due servizi. Mentre il piano primo è costituito da un servizio e perlopiù da vari ambienti utilizzati come Uffici.

La pavimentazione dell'immobile è stata realizzata con vari materiali maioliche, battuto di cemento ecc. Relativamente agli impianti è stata esibita unicamente una dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte relativa all'immobile di Via Bernardino Alimena n. 82, per "l'impianto luce e F.M. Nuovi uffici, scaffali con soppalco esposizione ed illuminazione esterna", commissionato da " . In generale non è stata esibita alcuna documentazione relativa alla certificazione di conformità dei vari impianti. L'immobile è inoltre dotato di un'ampia superficie

esterna scoperta (sub. 516), in comune con le restanti porzioni immobiliari.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

PROVENIENZE VENTENNIALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/04/1977	.. società per azioni Proprieta` per 1/1	Atto di fusione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Bellucci di Roma	28/04/1977		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			18/05/1977	23125	17860
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/07/2008	.. nato a Proprieta` per 1/1	Atto di assegnazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Raniero Varzi di Roma	21/07/2008	59012	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			01/08/2008	97957	56515
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/04/2014	.. nata in il Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni	Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Carlo Gatti di Roma	02/04/2014	23555	17240
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			18/04/2014	47325	29882



Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 aggiornate al 26/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**
Trascritto a Roma 1 il 27/04/2015
Reg. gen. 40000 - Reg. part. 29570
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 24/02/2017
Reg. gen. 21223 - Reg. part. 13909
A favore di BANCO MONTE DEI PASCHI DI SIENA
Contro :
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 20/10/2017
Reg. gen. 121548 - Reg. part. 82554

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che i costi per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli a carico della procedura sono i seguenti: ipoteca volontaria Euro 35,00 Pignoramento immobiliare Euro € 200,00 (imposta ipotecaria) oltre € 59,00 (imposta di bollo) oltre € 35,00 (tassa ipotecaria) = Euro 294,00. Per le ipoteche legali e giudiziali il pagamento della imposta ipotecaria è allo 0,50% (calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione del bene) più la tassa ipotecaria €. 35,00 e il bollo di € 59,00.

NORMATIVA URBANISTICA

La zona su cui è stato realizzato il fabbricato, di cui è parte l'immobile oggetto di procedura, è inquadrata sul Piano Regolatore del Comune di Roma vigente nella " Citta' consolidata" in Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3; e nelle Norme Tecniche di attuazione del piano Regolatore Generale del Comune di Roma la zona è individuata all'art. 48.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'intero immobile è stato realizzato con progetto n. 27600/1975 per cui è stata rilasciata la Licenza Edilizia n. 169c del 10 giugno 1976, richiesta dalla Soc. . a.r.l. (pratica 23895/1978). Per il medesimo immobile è stato rilasciato il certificato di abitabilità n. 240 del 10/08/1983.

L'intero immobile originario è stato oggetto di frazionamento, e successivamente sono state presentate al comune di Roma svariate pratiche edilizie tra cui le seguenti D.I.A. (Dichiarazione d'Inizio Attività):

- 1) Protocollo n. 42246 del 23/06/2003
- 2) Protocollo n. 54005 del 08/08/2003
- 3) Protocollo n. 27121 del 13/04/2004
- 4) Protocollo n. 57034 del 10/07/2006
- 5) Protocollo n. 115523 del 16/06/2017
e C.I.L.A. (Comunicazione d'Inizio Attività)
- 1) Protocollo n. 157840 del 15/09/2015

In data 15.02.2019 il sottoscritto ha presentato C.I.L.A. in sanatoria protocollo n. CI 2019/39910.

In ogni caso poichè successivamente sono state eseguite modifiche catastali non supportate da idoneo titolo Edilizio, sarà necessario presentare al comune di Roma nuova pratica edilizia al fine di regolarizzare lo stato dei luoghi (C.I.L.A. in sanatoria) ed elaborare nuova pratica catastale al fine di riportare il reale stato dei luoghi ed i dati catastali corretti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Relativamente all'esecuzione delle opere per rendere conformi gli impianti alla normativa vigente sarà necessario prevedere un importo totale a corpo di Euro 35.000,00 (oltre IVA), comprensivo di pratica edilizia e oneri tecnici. Inoltre si dovrà tenere conto dei costi relativi alla C.I.L.A. in sanatoria di Euro 2900,00 comprensivi di oneri tecnici nuovo accatastamento eoltre oneri di legge. Si precisa che gli importi totali per le opera e per le pratiche edilizie e catastali sono stati inclusi (e quindi già detratti) nella stima del valore dell'immobile.

LOTTO 5

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 5** - Fabbricato commerciale (catastralmente magazzino) ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 82, piano T

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di procedura, sito in Roma in Via Bernardino Alimena n. 82 piano terra è costituito da un immobile commerciale, con destinazione d'uso catastale attuale di magazzino. Il medesimo immobile è dotato di una superficie esterna (sub. 516), in comune con altre porzioni immobiliari, ed è situato nell'area suburbana Sud- Est del comune di Roma, all'esterno ma in prossimità del Grande Raccordo Anulare. L'area è individuata sul sistema Geopoi dell'Agenzia delle Entrate nella zona Romanina Tor Vergata (Via Bernardino Alimena), codice zona: E179 e Microzona:161 ed è delimitata dalla A1 Diramazione Roma-Sud, dalla Via Vittorio Ragusa, dalla Via Luigi Schiavonetti, dal Grande Raccordo Anulare e dalla Via Tuscolana. La zona è ben collegata e servita dalle linee di trasporto pubblico Atac e dalla stazione della metro Anagnina. Inoltre è facilmente raggiungibile con mezzi privati mediante il Grande Raccordo Anulare (Uscita 20-21-22). Oltre a molteplici attività private nelle vicinanze sono situati vari centri commerciali tra cui La Romanina, Anagnina e Tor Vergata. Inoltre vi è l'Università degli studi di Roma Tor Vergata ed il Policlinico Tor Vergata. L'edilizia residenziale di questa zona è perlopiù costituita da edifici a media ed elevata intensità abitativa e soprattutto da fabbricati commerciali e locali di vendita all'ingrosso.

L'intero fabbricato di cui la porzione immobiliare in oggetto fa parte, è stato realizzato nell'anno 1976 con Licenza edilizia n. 169c del 10 giugno 1976, rilasciata dal comune di Roma. Per il medesimo stabile è stata rilasciata dal Comune di Roma la certificazione di agibilità n. 240 del 10 agosto 1983. Dall'ingresso principale posto su Via Bernardino Alimena, si accede ad un viale esterno privato comune alle varie porzioni immobiliari.

L'accesso al lotto è consentito da un secondo cancello posto sul lato ovest del lotto, che mette in comunicazione l'immobile con una strada che delimita il lotto sub 520 (ex sub. 515) e che si immette su Via Bernardino Alimena. Percorrendo il viale esterno, superato il locale ristorante, i locali magazzini ed uffici si accede all'immobile in oggetto adibito anch'esso a magazzino per la grande distribuzione commerciale.

La struttura portante orizzontale e verticale della porzione immobiliare è stata realizzata con travi e pilastri in cemento armato prefabbricato e le pareti di tamponatura sono state eseguite con blocchi di cemento non rifiniti, allo stato rustico. L'altezza netta interna è di ml 6,75, nella tettoia ml 7,40. La superficie destinata a tettoia è stata coperta con una struttura principale costituita da quattro travi reticolari in ferro e pannellature di copertura tipo "Eraclit" e delimitate dal viale esterno con un telo in pvc posto verticalmente. Oltre la superficie destinata a tettoia l'immobile è costituito da un ampio locale con una parte di superficie utilizzata come uffici e servizi. La pavimentazione dei locali è stata realizzata perlopiù in battuto di cemento. Per l'immobile in oggetto durante gli accessi in loco non è stata esibita alcuna documentazione di conformità degli impianti.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, al momento dell'atto di pignoramento apparteneva alla seguente esecutata:

- .. (Proprietà 1/1)

Codice fiscale:

..

..

Nata il ..

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

- .. (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Mentre dal 29/12/2021 l'immobile risulta intestato alla .. SRL Sede in .. (..).

CONFINI

L'immobile confina con il sub. 519, con il sub. 521 e con il sub. 516, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino (ex Fabbricato commerciale)	1414,00 mq	1458,00 mq	1,00	1458,00 mq	6,80 m	T
Tettoia	524,00 mq	524,00 mq	0,20	104,80 mq	7,40 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				1562,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1562,80 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/07/2008 al 21/07/2008	.. con sede in .. codice fiscale: .. Proprieta` per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 999, Part. 238, Sub. 505, Zc. 6 Categoria D8 Rendita € 63.194,00 Piano T
Dal 21/07/2008 al 22/07/2013	.. nato a .. il .. codice fiscale: .. Proprieta` per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 999, Part. 238, Sub. 505 Categoria D8 Rendita € 63.194,00 Piano T
Dal 22/07/2013 al 05/08/2013	.. nato a .. il .. codice fiscale: .. Proprieta` per ..	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 999, Part. 238, Sub. 507, Zc. 6 Categoria D8 Rendita € 54.154,00

1/1	Piano T-1 INTERNO B	
Dal 05/08/2013 al 02/04/2014	.. nato a il .. codice fiscale: .. Proprieta` per 1/1	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 999, Part. 238, Sub. 507, Zc. 6 Categoria D8 Rendita € 54.410,00 Piano T-1 INTERNO B
Dal 02/04/2014 al 20/03/2018	.. nata in il .. codice fiscale: Proprieta` per 1/1	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 999, Part. 238, Sub. 507, Zc. 6 Categoria D8 Rendita € 54.154,00 Piano T-1 B
Dal 20/03/2018 al 03/02/2020	.. nata in il .. codice fiscale: Proprieta` per 1/1	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 999, Part. 238, Sub. 512, Zc. 6 Categoria D8 Rendita € 19.975,00 Piano T
Dal 03/02/2020 al 07/11/2022	.. nata in il .. codice fiscale: Proprieta` per 1/1	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 999, Part. 238, Sub. 522, Zc. 6 Categoria C2 Consistenza 1472 m ² Superficie Catastale Totale: 1524 m ² Rendita Euro 3.192,94 Piano T
Dal 07/11/2022 al 11/12/2022	,,, ,,, ,,, ,,, SRL Sede in ,,, ,,, ,,, ,,, codice fiscale: ,,, ,,, ,,, ,,, Proprieta` 1/1	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 999, Part. 238, Sub. 522, Zc. 6 Categoria C2 classe 5 Consistenza 1472 m ² Superficie Catastale Totale: 1524 m ² Rendita Euro 3.192,94 Piano T

Il titolare catastale sino alla data del 06.11.2022 corrispondeva a , mentre dal 06/11/2022 il titolare catastale è SRL.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
U	999	238	522	6	C2	5	1472 m ²	1524 m ²	3.192,94	T		

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi dell'immobile riscontrato in loco è perlopiù conforme alla planimetria catastale protocollo N. RM0483576 del 06/11/2022, allegata alla presente perizia. I dati catastali non sono corrispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento, in quanto il sub 507 successivamente al pignoramento è stato soppresso ed ha originato dalla data del 20.03.2018 il sub. 510, anche questo poi soppresso dal 14.06.2018 con origine dell'attuale sub. 513. Si precisa che precedentemente l'intero immobile era identificato al Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Roma al Foglio n. 999 particella 238 sub. 505, che successivamente è stata soppressa con variazione del 22/07/2013 per frazionamento. La medesima soppressione ha originato i seguenti immobili:

- foglio 999 particella 238 sub. 507
- foglio 999 particella 238 sub. 508
- foglio 999 particella 238 sub. 509.

Successivamente al deposito in Tribunale della perizia del 16.02.2018 è stata presentata pratica

edilizia (CILA) e nuovo accatastamento pertanto il sub. 507 è stato soppresso originando i seguenti sub. 511-512-513-514 attualmente sub. 521-522-523-514. Anche il sub. 509 è stato soppresso ed ha originato i sub. 516 (bene comune non censibile) e sub. 515 (poi soppresso che ha originato sub. 517 e successivamente sub. 520).

STATO CONSERVATIVO

Lo stato manutentivo della porzione immobiliare adibita a magazzino di stoccaggio merci è risultato in normali condizioni d'uso. Sarà comunque necessario verificare e controllare tutti gli impianti esistenti nell'immobile e nel caso prevedere un adeguamento e/o rinnovo dei medesimi al fine di renderli conformi alla normative vigente e per il rilascio della relativa certificazione di conformità catastale.

PARTI COMUNI

L'area esterna all'immobile in oggetto, di circa mq 2720,00 totali, identificata con il sub. 516 è un bene comune non censibile, derivato dalla soppressione del sub. 509.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si segnala:

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 10/04/2014 del Notaio Giulio Majo di Roma rep. 27334, trascritto il 12/06/2014 ai nn. 65848/43641 a favore di Roma Capitale e contro ') relativo all'immobile particella 238/509.
- Costituzione di servitù di acquedotto autenticata in data 25/01/1978 Notaio Giovanni Parmegiani di Roma, trascritto il 02/02/1978 ai nn. 7659/6325 a favore del comune di Roma e per esso, della sua Azienda comunale elettricità ed acque A.C.E.A.e contro la ' società per azioni.
- Costituzione di servitù di passo per autentica del 23/02/1986 Notaio Giorgio Intersimone di Roma, trascritto il 05/03/1986 ai nn. 22413/16309 a favore dei terreni tra l'altro della ' spa e a carico di terreni della ' s.r.l., con sede in Roma.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è esposto a Sud-Ovest. La struttura portante orizzontale e verticale della porzione immobiliare è stata realizzata con travi e pilastri in cemento armato prefabbricato e le pareti di tamponatura sono state eseguite con blocchi di cemento non rifiniti, allo stato rustico. L'altezza netta interna è di ml 6,80, nella tettoia ml 7,40. La superficie destinata a tettoia è stata coperta con una struttura principale costituita da quattro travi reticolari in ferro e pannellature di copertura tipo "Eraclit" e delimitate dal viale esterno con un telo in pvc posto verticalmente. Oltre la superficie destinata a tettoia l'immobile è costituito da un ampio locale con una parte di superficie destinata ad uffici e servizi. La pavimentazione dei locali è perlopiù stata realizzata in battuto di cemento. Al momento degli accessi in loco, il magazzino era fornito di svariate scaffalature in ferro e di bancali merci. Relativamente agli impianti è stata esibita unicamente una dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte relativa all'immobile di Via Bernardino Alimena n. 82, per "l'impianto luce e F.M. Nuovi uffici, scaffali con soppalco esposizione ed illuminazione esterna", commissionato da ' . In generale non è stata esibita alcuna documentazione relativa alla certificazione di conformità dei vari impianti.

L'immobile è inoltre dotato di un ampio spazio esterno (sub. 516), in comune con altre porzioni immobiliari.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/04/1977	.. società per azioni Proprieta` per 1/1	Atto di fusione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Bellucci di Roma	28/04/1977		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			18/05/1977	23125	17860
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/07/2008	.. nato a .. Proprieta` per 1/1	Atto di assegnazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Raniero Varzi di Roma	21/07/2008	59012	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			01/08/2008	97957	56515
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/04/2014	.. nata in il .. Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni	Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Carlo Gatti di Roma	02/04/2014	23555	17240
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			18/04/2014	47325	29882
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

--	--	--	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 aggiornate al 26/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Roma 1 il 27/04/2015
Reg. gen. 40000 - Reg. part. 29570

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 24/02/2017
Reg. gen. 21223 - Reg. part. 13909
A favore di BANCO MONTE DEI PASCHI DI SIENA
Contro :

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 1 il 20/10/2017
Reg. gen. 121548 - Reg. part. 82554

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che i costi per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli a carico della procedura sono i seguenti: ipoteca volontaria Euro 35,00 Pignoramento immobiliare Euro € 200,00 (imposta ipotecaria) oltre € 59,00 (imposta di bollo) oltre € 35,00 (tassa ipotecaria) = Euro 294,00. Per le ipoteche legali e giudiziali il pagamento della imposta ipotecaria è allo 0,50% (calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione del bene) più la tassa ipotecaria €. 35,00 e il bollo di € 59,00.

NORMATIVA URBANISTICA

La zona su cui è stato realizzato il fabbricato, di cui è parte l'immobile oggetto di procedura, è inquadrata sul Piano Regolatore del Comune di Roma vigente nella " Citta' consolidata" in Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3; e nelle Norme Tecniche di attuazione del piano Regolatore Generale del Comune di Roma la zona è individuata all'art. 48.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'intero immobile è stato realizzato con progetto n. 27600/1975 per cui è stata rilasciata la Licenza Edilizia n. 169c del 10 giugno 1976, richiesta dalla Soc. . a.r.l. (pratica 23895/1978). Per il

medesimo immobile è stato rilasciato il certificato di abitabilità n. 240 del 10/08/1983.

L'intero immobile originario è stato oggetto di frazionamento, e successivamente sono state presentate al comune di Roma svariate pratiche edilizie tra cui le seguenti D.I.A. (Dichiarazione d'Inizio Attività):

- 1) Protocollo n. 42246 del 23/06/2003
- 2) Protocollo n. 54005 del 08/08/2003
- 3) Protocollo n. 27121 del 13/04/2004
- 4) Protocollo n. 57034 del 10/07/2006
- 5) Protocollo n. 115523 del 16/06/2017
e C.I.L.A. (Comunicazione d'Inizio Attività)
- 1) Protocollo n. 157840 del 15/09/2015

In data 15.02.2019 il sottoscritto ha presentato C.I.L.A. in sanatoria protocollo n. CI 2019/39910.

In ogni caso poichè successivamente sono state eseguite modifiche catastali non supportate da idoneo titolo Edilizio, sarà necessario elaborare nuova pratica catastale al fine di riportare la reale rappresentazione dei luoghi ed i dati catastali corretti ed in particolare corrispondenti al titolo Edilizio presentato al comune di Roma (15/02/2019 con protocollo n. CI 2019/39910).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Relativamente all'esecuzione delle opere per rendere conformi gli impianti alla normativa vigente sarà necessario prevedere un importo totale a corpo di Euro 35.000,00 (oltre IVA), comprensivo di pratica edilizia e oneri tecnici. Si precisa che l'importo totale per le pratiche catastali e per le opere da eseguire è stato incluso nella stima del valore dell'immobile.

LOTTO 6

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 6** – Fabbricato commerciale ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 82, piano T-1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di procedura, sito in Roma in Via Bernardino Alimena n. 82 piano terra e piano primo, è costituito da un immobile destinato a negozi. Il medesimo immobile è costituito al piano terra da negozi e da servizi, ed al piano primo da un terrazzo. Inoltre l'immobile è dotato di un'ampia superficie esterna, che è stata in parte coperta conn tettoie ed ampie verande, ed è situato nell'area suburbana Sud- Est del comune di Roma, all'esterno ma in prossimità del Grande Raccordo Anulare. L'area è individuata sul sistema Geopoi dell'Agenzia delle Entrate nella zona Romanina Tor Vergata (Via Bernardino Alimena), codice zona: E179 e Microzona:161 ed è delimitata dalla A1 Diramazione Roma-Sud, dalla Via Vittorio Ragusa, dalla Via Luigi Schiavonetti, dal Grande Raccordo Anulare e dalla Via Tuscolana. La zona è ben collegata e servita dalle linee di trasporto pubblico Atac e dalla stazione della metro Anagnina. Inoltre è facilmente raggiungibile con mezzi privati mediante il Grande Raccordo Anulare (Uscita 20-21-22). Oltre a molteplici attività private nelle vicinanze sono situati vari centri commerciali tra cui La Romanina, Anagnina e Tor Vergata. Inoltre nelle vicinanze vi è l'Università degli studi di Roma Tor Vergata ed il Policlinico Tor Vergata. L'edilizia residenziale di questa zona è perlopiù costituita da edifici a media ed elevata intensità abitativa e soprattutto da fabbricati commerciali e locali di vendita all'ingrosso.

L'intero fabbricato di cui la porzione immobiliare in oggetto fa parte, è stato realizzato nell'anno 1976 con Licenza edilizia n. 169c del 10 giugno 1976, rilasciata dal comune di Roma. Per il medesimo era stata rilasciata dal Comune di Roma la certificazione di agibilità n. 240 del 10 agosto 1983.

Dall'ingresso principale posto su Via Bernardino Alimena, si accede ad un viale esterno, comune ad altre porzioni immobiliari. Il fabbricato in oggetto è costituito da un immobile realizzato per speciali esigenze di un'attività commerciale di recente realizzazione costituito al piano terra da una struttura principale formata da quattro ampi ambienti ognuno con servizio, per cui non sono state ancora completate del tutto le rifiniture; la copertura è orizzontale a terrazzo con parapetto e con struttura verticale ed orizzontale in ferro. La medesima struttura principale è stata successivamente ampliata mediante ampie verande costituite soprattutto da coperture orizzontali realizzate con pannelli tipo "Isopan", da lucernai, e con struttura portante verticale ed orizzontale in profili di ferro ed ampie vetrate dotate di grandi aperture. La maggior parte della pavimentazione della struttura principale è stata eseguita in gres porcellanato con effetto legno; mentre la pavimentazione della superficie dotata di verande è rimasta quella utilizzata precedentemente per l'esterno con mattonelle di varia tipologia, dimensione e colorazione. Le superfici delle pareti verticali e dei soffitti della struttura principale sono state tinteggiate con verniciature di colore bianco. I prospetti esterni sono perlopiù rifiniti con intonaco e pittura, ed in parte costituiti da ampie vetrate.

Durante gli accessi in loco all'interno dei vari ambienti dell'immobile sono stati riscontrati alcuni inconvenienti dovuti ad infiltrazioni d'acqua su parte delle pareti e su parte di alcuni soffitti.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, al momento dell'atto di pignoramento apparteneva alla seguente esecutata:

- .. (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: ..

..

..

Nata il ..

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

- .. (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Mentre dal 29/12/2021 l'immobile risulta intestato alla .. SRL Sede in .. (..).

CONFINI

L'immobile confina con il sub. 516 bene comune non censibile, con distacchi su Via Bernardino Alimena, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato commerciale	178,00 mq	200,00 mq	1,00	200,00 mq	3,10 m	T
Terrazza	270,00 mq	292,00 mq	0,20	58,40 mq	0,00 m	primo
Area esterna	927,00 mq	927,00 mq	0,16	148,32 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				406,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				406,72 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/01/2019 al 28/06/2019	.. nata in .. il codice .. fiscale: .. Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 999, Part. 238, Sub. 515, Zc. 6 Categoria C1 Cl.8, Cons. 178 MQ Superficie catastale Totale: 406 m ² , Rendita € 4.302,29 Piano T-1

Dal 28/06/2019 al 25/05/2020	.. nata in .. il codice fiscale: Proprieta` per 1/1	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 999, Part. 238, Sub. 517, Zc. 6 Categoria C1 Cl.8, Cons. 178 MQ Superficie catastale Totale: 372 m ² , Rendita € 4.302,29 Piano T-1
Dal 25/05/2020 al 28/07/2021	.. nata in .. il codice fiscale: Proprieta` per 1/1	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 999, Part. 238, Sub. 517, Zc. 6 Categoria D8 Cl.8, Rendita € 43.300,00 Piano T-1
Dal 28/07/2021 al 29/12/2021	.. nata in .. il codice fiscale: Proprieta` per 1/1	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 999, Part. 238, Sub. 520, Zc. 6 Categoria C1 Cl.8, Consistenza 178,00 mq, Superficie catastale Totale: 370 m ² Rendita € 4.302,29 Piano T-1
Dal 29/12/2021 al 11/12/2022	,,, SRL Sede in,,, codice fiscale:,,, 'Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 999, Part. 238, Sub. 520, Zc. 6 Categoria C1 Cl.8, Consistenza 178,00 mq, Superficie catastale Totale: 370 m ² Rendita € 4.302,29 Piano T-1

Il titolare catastale sino alla data del 29.12.2021 corrispondeva a , mentre dal 29/12/2021 il titolare catastale è SRL.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
U	999	238	520	6	C1	8	178,00 mq	Totale: 370 m ²	4.302,29	T-1		

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi dell'immobile riscontrato in loco non è conforme alla planimetria catastale protocollo n. RM0282056 del 28/07/2021. Difatti in loco è stata riscontrata una lieve variazione delle pareti di tamponatura , in particolare nella parte vicino al corpo scala che collega il piano terra al piano primo e per la realizzazione di vetrate a doppia anta anzichè ad un'anta singola. Inoltre la maggior parte dei servizi non è dotata di sanitari, ma al momento degli accessi in loco erano perlomeno utilizzati come ripostigli. I dati catastali non sono corrispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento, in quanto il sub 509 successivamente al pignoramento è stato soppresso ed ha originato in data 08.01.2019 i sub. 516 (bene comune non censibile) e sub. 515 (poi soppresso che ha originato sub. 517 e successivamente sub. 520). Si precisa che precedentemente l'intero immobile era identificato al Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Roma al Foglio n. 999 particella 238 sub. 505, che successivamente è stata soppressa con variazione del 22/07/2013 per frazionamento. La medesima soppressione ha originato i seguenti immobili:

- foglio 999 particella 238 sub. 507
- foglio 999 particella 238 sub. 508
- foglio 999 particella 238 sub. 509.

PRECISAZIONI

Si precisa che il fabbricato in oggetto è stato realizzato successivamente all'accesso in loco del sottoscritto del 19.10.2017 ed è stato ampliato senza titolo Edilizio con la realizzazione di ampie verande.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato manutentivo della porzione immobiliare oggetto di procedura è di ottimo livello, in quanto l'immobile è stato realizzato recentemente.

Sarà comunque necessario verificare le opere di rifinitura e gli impianti, e comunque in generale controllare che tutte le opere siano terminate ed eseguite a perfetta regola d'arte. Inoltre si dovrà controllare la conformità degli impianti alla normative vigente.

PARTI COMUNI

L'area esterna all'immobile in oggetto, di circa mq 2720,00 totali, identificata con il sub. 516 è un bene comune non censibile, derivato dalla soppressione del sub. 509.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si segnala:

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 10/04/2014 del Notaio Giulio Majo di Roma rep. 27334, trascritto il 12/06/2014 ai nn. 65848/43641 a favore di Roma Capitale e contro () relativo all'immobile particella 238/509.
- Costituzione di servitù di acquedotto autenticata in data 25/01/1978 Notaio Giovanni Parmegiani di Roma, trascritto il 02/02/1978 ai nn. 7659/6325 a favore del comune di Roma e per esso, della sua Azienda comunale elettricità ed acque A.C.E.A.e contro la società per azioni.
- Costituzione di servitù di passo per autentica del 23/02/1986 Notaio Giorgio Intersimone di Roma, trascritto il 05/03/1986 ai nn. 22413/16309 a favore dei terreni tra l'altro della spa e a carico di terreni della s.r.l., con sede in Roma.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile destinato a negozi è costituito da un piano terra con un ambiente centrale più ampio, e da altri due ambienti laterali e da due bagni con antibagno. I lati longitudinali dell'immobile sono esposti ad Ovest in cui sono previsti gli ingressi nei locali, ed a Est. Il locale ha un'altezza interna netta di circa H=3,10 ml.

Il fabbricato di recente realizzazione è costituito al piano terra da una struttura principale formata da quattro ampi ambienti ognuno con servizio, per cui non sono state ancora completate del tutto le rifiniture; la copertura è orizzontale a terrazzo con parapetto e con struttura verticale ed orizzontale in ferro. La medesima struttura principale è stata successivamente ampliata mediante ampie verande costituite soprattutto da coperture orizzontali realizzate con pannelli tipo "Isopan", da lucernai, e con struttura portante verticale ed orizzontale in profili di ferro ed ampie vetrate dotate di grandi aperture. La maggior parte della pavimentazione della struttura principale è stata eseguita in gres porcellanato con effetto legno; mentre la pavimentazione della superficie dotata di verande è rimasta quella utilizzata precedentemente per l'esterno con mattonelle di varia tipologia, dimensione e

colorazione. Le superfici delle pareti verticali e dei soffitti della struttura principale sono state tinteggiate con verniciature di colore bianco. I prospetti esterni sono perlopiù rifiniti con intonaco e pittura, ed in parte costituiti da ampie vetrate. La struttura portante orizzontale e verticale del fabbricato è stata realizzata con travi e pilastri in cemento armato. I prospetti esterni sono perlopiù rifiniti con intonaco e pittura di colore bianco, ed in parte costituiti da ampie vetrate. La copertura è orizzontale a terrazzo con parapetto e con struttura verticale ed orizzontale in ferro.

Al momento degli ultimi accessi in loco l'immobile risultava alquanto rifinito anche internamente, dotato di pavimentazione e rifiniture delle pareti, ma in ogni caso con alcune opere da terminare. L'immobile è inoltre dotato di una corte esterna pavimentata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

Al momento degli accessi in loco l'immobile risultava libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/04/1977	società per azioni Proprieta` per 1/1	Atto di fusione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Bellucci di Roma	28/04/1977		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			18/05/1977	23125	17860
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/07/2008	.. nato a Proprieta` per 1/1	Atto di assegnazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Raniero Varzi di Roma	21/07/2008	59012	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			01/08/2008	97957	56515
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/04/2014	.. nata in il	Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
..	..	Notaio Dott.Carlo Gatti di Roma	02/04/2014	23555	17240
Trascrizione					
Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		18/04/2014	47325		29882
Registrazione					
Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 aggiornate al 26/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**
Trascritto a Roma 1 il 27/04/2015
Reg. gen. 40000 - Reg. part. 29570
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 24/02/2017
Reg. gen. 21223 - Reg. part. 13909
A favore di BANCO MONTE DEI PASCHI DI SIENA
Contro ..
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 20/10/2017
Reg. gen. 121548 - Reg. part. 82554

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che i costi per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli a carico della procedura sono i seguenti: ipoteca volontaria Euro 35,00 Pignoramento immobiliare Euro € 200,00 (imposta ipotecaria) oltre € 59,00 (imposta di bollo) oltre € 35,00 (tassa ipotecaria) = Euro 294,00. Per le ipoteche legali e giudiziali il pagamento della imposta ipotecaria è allo 0,50% (calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione del bene) più la tassa ipotecaria €. 35,00 e il bollo di € 59,00.

NORMATIVA URBANISTICA

La zona su cui è stato realizzato il fabbricato, di cui è parte l'immobile oggetto di procedura, è inquadrata sul Piano Regolatore del Comune di Roma vigente nella " Citta' consolidata" in Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3; e nelle Norme Tecniche di attuazione del piano Regolatore Generale del Comune di Roma la zona è individuata all'art. 48.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile in oggetto è stato realizzato successivamente all'accesso in loco del sottoscritto del 19.10.2017. Presso il Municipio VII del comune di Roma si è costatato che è stata presentata una DIA protocollo n. 112407 del 01.06.2017 per interventi di ampliamento di edificio commerciale ai sensi del Piano Casa Regionale (LR 21-09 e smi); successiva DIA protocollo n. 246939 del 22.12.2017 e S.C.I.A. protocollo n. 86391 del 18.04.2018 per variante non essenziale al progetto di ampliamento (L.21/09). Inoltre è stato presentato al Municipio VII Progetto n. 116813 del 9 luglio 2018.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Da quanto rilevato durante gli ultimi accessi in loco e dalla ulteriore documentazione ricevuta dal Municipio VII si è costatato che sono state realizzate ulteriori opere non conformi al titolo Edilizio rilasciato. Pertanto per sanare lo stato dei luoghi del fabbricato commerciale al fine di renderlo conforme al titolo Edilizio rilasciato è necessario eseguire un ripristino ante operam mediante la demolizione delle verande realizzate senza titolo Edilizio e dichiarare quanto già eseguito relativamente alla differente distribuzione interna dell'immobile. Tali opere dovranno essere eseguite mediante la presentazione al comune di Roma dell'idonea pratica Edilizia per regolarizzare l'immobile (SCIA in sanatoria). Pertanto si ritiene necessario tenere conto nell'importo di vendita dell'immobile dell'importo forfettario totale di Euro 30.000,00 (euro trentamila) sia per le opere di demolizione (smontaggio, carico, trasporto a discarica e smaltimento) sia per la pratica edilizia necessaria. Inoltre dovrà essere redatto il certificato energetico (APE), e dovranno essere eseguite le opere necessarie a rendere conformi gli impianti esistenti alla normativa vigente. Per tale motivo si dovrà prevedere inoltre un importo totale a corpo di Euro 20.000,00 (oltre IVA), comprensivo di pratica edilizia e oneri tecnici. Si precisa che gli importi totali per le opere e per la pratica edilizia sono stati inclusi e detratti dalla stima del valore dell'immobile.

In data 12.11.2021 dalla verifica della visura e planimetria catastale aggiornata si è costatato che per l'immobile in oggetto in data 28.07.2021 è stata variata la destinazione catastale (da categoria D8 a C1) oltre ai dati relativi alla Classe, Consistenza, superficie e nuova rendita catastale, così come aggiornata nella presente perizia, senza essere supportato da idoneo titolo edilizio. Inoltre anche la planimetria catastale dell'immobile è variata ed in ogni caso non risulta conforme allo stato dei luoghi.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale (ristorante) ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 82, interno A, piano Terra

L'immobile oggetto di procedura, è costituito da un ristorante e da una superficie esterna bene comune non censibile (sub. 516), in comune con altre porzioni immobiliari (bene n. 2 sub. 523 (ex sub.513), bene n. 3 sub. 514, bene n. 4 sub. 521 (ex sub. 511), bene n. 5 sub. 522 (ex sub.512), bene n. 6 sub. 520 (ex sub 517). La porzione immobiliare è sita in Roma in Via Bernardino Alimena n. 82 interno A, piano terra ed è situata nell'area suburbana Sud-Est del comune di Roma, all'esterno ed in prossimità del Grande Raccordo Anulare. L'area è individuata sul sistema Geopoi dell'Agenzia delle Entrate nella zona Romanina Tor Vergata (Via Bernardino Alimena), codice zona: E179 e Microzona:161 ed è delimitata dalla A1 Diramazione Roma-Sud, dalla Via Vittorio Ragusa, dalla Via Luigi Schiavonetti, dal Grande Raccordo Anulare e dalla Via Tuscolana. La zona è ben collegata e servita dalle linee di trasporto pubblico Atac e dalla stazione della metro Anagnina; inoltre risulta facilmente raggiungibile con mezzi privati mediante il Grande Raccordo Anulare (Uscita 20-21-22). Oltre a molteplici attività private, nelle vicinanze sono situati vari centri commerciali tra cui La Romanina, Anagnina e Tor Vergata. Inoltre vi è l'Università degli studi di Roma Tor Vergata ed il Policlinico Tor Vergata. L'edilizia residenziale di questa zona è perlopiù costituita da edifici a media ed elevata intensità abitativa e soprattutto da fabbricati commerciali e locali di vendita all'ingrosso. Il fabbricato principale, di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto, è stato realizzato nell'anno 1976 con Licenza edilizia n. 169c del 10 giugno 1976 rilasciata dal comune di Roma. Per l'intero fabbricato è stata rilasciata dal Comune di Roma la certificazione di agibilità n. 240 del 10 agosto 1983. Dall'ingresso principale posto su Via Bernardino Alimena, si accede ad un viale esterno privato, comune a varie porzioni immobiliari; percorrendo il medesimo viale per circa 50 ml e salendo un'ampia scalinata, si giunge sul lato sinistro all'ingresso dell'edificio commerciale. L'accesso all'edificio commerciale è consentito anche da un secondo cancello carrabile posto sul lato ovest del lotto, che mette in comunicazione l'immobile con una strada che delimita il bene n.6 (sub. 520) e che si immette su Via Bernardino Alimena. I prospetti del fabbricato sono costituiti perlopiù da ampie vetrate poste su una muratura perimetrale dell'immobile. Complessivamente lo stato manutentivo generale dell'immobile può definirsi di discreto livello (prospetti, rifiniture, infissi). L'immobile ha destinazione d'uso catastale di fabbricato costruito o adattato per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni. Il ristorante è costituito da un ingresso con doppia porta vetrata, da un ampio

locale principale, da una cucina, da un magazzino, da un deposito, da ambiente con celle frigo, da servizi, da vari disimpegni. La qualità delle cose e delle rifiniture interne all'immobile oggetto di procedura è risultata in generale di buon livello; anche lo stato manutentivo del locale è di discreto livello. La pavimentazione del locale è stata realizzata perlopiù con il medesimo materiale, in gres. Anche nella zona posteriore del locale, nella zona dei servizi, sia i pavimenti che le pareti risultano rifiniti con buoni materiali e discrete manifattura. I servizi sono dotati di sanitari, w.c. e lavandini. Gli infissi esterni, in ferro, sono costituiti da ampie vetrate, mentre gli infissi interni, le porte, sono in generale in essenza lignea. L'immobile è dotato di vari impianti, idrico, elettrico, termico, di condizionamento ecc. Davanti all'accesso principale è stato realizzato un terrazzamento per circa mq 200 con copertura in pannelli in pvc e tenda e con struttura principale e secondaria in ferro. La chiusura del perimetro del terrazzamento è stata eseguita con teli in pvc. Al momento dei vari accessi in loco è stata esibita unicamente una dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte relativa all'immobile di Via Bernardino Alimena n. 82, per "l'impianto luce e F.M. Nuovi uffici, scaffali con soppalco esposizione ed illuminazione esterna", commissionato da

In generale non è stata esibita alcuna documentazione relativa alla certificazione di conformità dei vari impianti, e neppure la certificazione energetica dell'immobile (APE).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 999, Part. 238, Sub. 508, Zc. 6, Categoria D8, L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 1.415250,00

Si è adottato come procedimento di stima il cosiddetto metodo sintetico diretto del "Valore di mercato". Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale: $Vimm = Sc \times Vmq$ ($Vimm$ = valore medio dell'immobile ordinario, Sc = sup. commerciale) \ (Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale) si ottiene: $Va = (k1, \dots, kn) \times Vimm$ dove Va = valore specifico dell'immobile in stima, $k1 \dots kn$ coefficienti che tengono conto delle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'edificio e dell'immobile. Sulla scorta di tali presupposti, lo scrivente tecnico ha analizzato quelle tipologie immobiliari che per zona analoga d'interesse, caratteristiche morfologiche e di destinazioni d'uso più si avvicinavano al bene oggetto di stima. Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate nel settore, è stato estrapolato, per immobili di caratteristiche analoghe a quello in stima, il valore medio ordinario. Nel valore di stima dell'immobile è stato incluso, l'importo relativo alle opere necessarie per il controllo e per l'adeguamento alla normativa vigente degli impianti dell'immobile. Comunque sia si ritiene opportuno eseguire la riduzione del valore di mercato del 10% per l'assenza della garanzia per vizi dell'immobile (art. 568 c.p.c.)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 82, interno A, piano Terra	832,50 mq	1.700,00 €/mq	€ 1.415250,00	100,00	€ 1.415250,00
Valore di stima:					€ 1.415250,00

Valore di stima: € 1.415.250,00

Deprezzamento del 10,00 %

Valore finale di stima: € 1.273.725,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Fabbricato commerciale ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 82, interno B, piano T-1

L'immobile oggetto di procedura, sito in Roma in Via Bernardino Alimena n. 82 piano terra e piano primo, è costituito da un immobile adibito a magazzino al piano terra ed a uffici al piano primo. Il medesimo immobile è dotato di una superficie esterna (sub. 516), in comune con le altre porzioni immobiliari, ed è situato nell'area suburbana Sud- Est del comune di Roma, all'esterno ma in prossimità del Grande Raccordo Anulare. L'area è individuata sul sistema Geopoi dell'Agenzia delle Entrate nella zona Romanina Tor Vergata (Via Bernardino Alimena), codice zona: E179 e Microzona:161 ed è delimitata dalla A1 Diramazione Roma-Sud, dalla Via Vittorio Ragusa, dalla Via Luigi Schiavonetti, dal Grande Raccordo Anulare e dalla Via Tuscolana. La zona è ben collegata e servita dalle linee di trasporto pubblico Atac e dalla stazione della metro Anagnina. Inoltre è facilmente raggiungibile con mezzi privati mediante il Grande Raccordo Anulare (Uscita 20-21-22). Oltre a molteplici attività private nelle vicinanze sono situati vari centri commerciali tra cui La Romanina, Anagnina e Tor Vergata. Inoltre vi è l'Università degli studi di Roma Tor Vergata ed il Policlinico Tor Vergata. L'edilizia residenziale di questa zona è perlopiù costituita da edifici a media ed elevata intensità abitativa e soprattutto da fabbricati commerciali e locali di vendita all'ingrosso. Dall'ingresso principale posto su Via Bernardino Alimena, si accede ad un viale esterno, comune ad altre porzioni immobiliari, dal quale percorrendo circa 200 ml si accede all'immobile in oggetto. Percorrendo il viale esterno, superato il locale ristorante ed il locale adibito alla vendita all'ingrosso, si accede al locale destinato attualmente a magazzino e costituito da una pianta rettangolare con superficie destinata a tettoia sul lato anteriore. Il fabbricato ha un'altezza netta interna di ml 6,85 ed ml 3,00 circa al piano terra e di ml 3,50 al piano primo e di altezza media di ml 7,50 circa nella tettoia al piano terra. La copertura della tettoia è stata realizzata con quattro travi reticolari in ferro e con pannelli prefabbricati di copertura tipo "Eraclit". Inoltre un telo in pvc è stato posto verticalmente, a separare il viale esterno dalla superficie tettoia, per delimitarne la superficie. La superficie del locale si sviluppa su due piani, collegati verticalmente da due corpi scala. Al piano terra oltre all'ambiente utilizzato perlopiù a magazzino, vi sono due servizi. Il piano primo è costituito dagli uffici e da un servizio. La pavimentazione dell'immobile è stata realizzata con materiali differenti, maioliche, battuto di cemento ecc..

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 999, Part. 238, Sub. 521, Zc. 6, Categoria C2 – classe 4 ,
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 1.044.072,00

Si è adottato come procedimento di stima il cosiddetto metodo sintetico diretto del "Valore di mercato". Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale: $V_{imm} = S_c \times V_{mq}$ (V_{imm} = valore medio dell'immobile ordinario, S_c = sup. commerciale) \ (V_{mq} = prezzo medio al mq. per zona commerciale) si ottiene: $V_a = (k_1, \dots, k_n) \times V_{imm}$ dove V_a = valore specifico dell'immobile in stima, $k_1 \dots k_n$ coefficienti che tengono conto delle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'edificio e dell'immobile. Sulla scorta di tali presupposti, lo scrivente tecnico ha analizzato quelle tipologie immobiliari che per zona analoga d'interesse, caratteristiche morfologiche e di destinazioni d'uso più si avvicinavano al bene oggetto di stima. Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate nel settore, è stato estrapolato, per immobili di caratteristiche analoghe a quello in stima, il valore medio ordinario. Nel valore di stima dell'immobile è stato incluso, l'importo relativo alle opere necessarie per il controllo e per l'adeguamento alla normativa vigente degli impianti dell'immobile. Comunque sia si ritiene opportuno eseguire la riduzione del valore di mercato del 10% per l'assenza della garanzia per vizi dell'immobile (art. 568 c.p.c.)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Fabbricato commerciale Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 82, interno B, piano T-1	870,06 mq	1.200,00 €/mq	€ 1.044.072,00	100,00	€ 1.044.072,00
Valore di stima:					€ 1.044.072,00

Valore di stima: € 1.044.072,00

Deprezzamento del 10,00 %

Valore finale di stima: € 939.664,80

LOTTO 5

Bene N° 5 - Fabbricato commerciale ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 82, piano T

L'immobile oggetto di procedura, sito in Roma in Via Bernardino Alimena n. 82 piano terra è costituito da un immobile con destinazione d'uso attuale di magazzino. Il medesimo immobile è dotato di una superficie esterna (sub. 516), in comune con altre porzioni immobiliari, ed è situato nell'area suburbana Sud- Est del comune di Roma, all'esterno ma in prossimità del Grande Raccordo Anulare. L'area è individuata sul sistema Geopoi dell'Agenzia delle Entrate nella zona Romanina Tor Vergata (Via Bernardino Alimena), codice zona: E179 e Microzona:161 ed è delimitata dalla A1 Diramazione Roma-Sud, dalla Via Vittorio Ragusa, dalla Via Luigi Schiavonetti, dal Grande Raccordo Anulare e dalla Via Tuscolana. La zona è ben collegata e servita dalle linee di trasporto pubblico Atac e dalla stazione della metro Anagnina. Inoltre è facilmente raggiungibile con mezzi privati mediante il Grande Raccordo Anulare (Uscita 20-21-22). Oltre a molteplici attività private nelle vicinanze sono situati vari centri commerciali tra cui La Romanina, Anagnina e Tor Vergata. Inoltre vi è l'Università degli studi di Roma Tor Vergata ed il Policlinico Tor Vergata. L'edilizia residenziale di questa zona è perlopiù costituita da edifici a media ed elevata intensità abitativa e soprattutto da fabbricati commerciali e locali di vendita all'ingrosso.

L'intero fabbricato di cui la porzione immobiliare in oggetto fa parte, è stato realizzato nell'anno 1976 con Licenza edilizia n. 169c del 10 giugno 1976, rilasciata dal comune di Roma. Per il medesimo stabile è stata rilasciata dal Comune di Roma la certificazione di agibilità n. 240 del 10 agosto 1983. Dall'ingresso principale posto su Via Bernardino Alimena, si accede ad un viale esterno privato comune alle varie porzioni immobiliari. L'accesso al lotto è consentito da un secondo cancello posto sul lato ovest del lotto, che mette in comunicazione l'immobile con una strada che delimita il lotto sub 520 (ex sub. 515) e che si immette su Via Bernardino Alimena. Percorrendo il viale esterno, superato il locale ristorante, il locale adibito alla vendita all'ingrosso ed il locale utilizzato come magazzino ed uffici si accede all'immobile in oggetto adibito a magazzino per la grande distribuzione commerciale. La struttura portante orizzontale e verticale della porzione immobiliare è stata realizzata con travi e pilastri in cemento armato prefabbricato e le pareti di tamponatura sono state eseguite con blocchi di cemento intonacati. L'altezza netta interna è di ml 6,75, nella tettoia ml 7,40. La superficie destinata a tettoia è stata coperta con una struttura principale costituita da quattro travi reticolari in ferro e pannellature di copertura tipo "Eraclit" e delimitate dal viale esterno con un telo in pvc posto verticalmente. Oltre la superficie destinata a tettoia l'immobile è costituito da un ampio locale con una parte di superficie utilizzata come uffici e servizi. La pavimentazione dei locali è stata realizzata perlopiù in battuto di cemento. Per l'immobile in oggetto durante gli accessi in loco non è stata esibita alcuna documentazione di conformità degli impianti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 999, Part. 238, Sub. 522, Zc. 6, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 1.875.367,20

Si è adottato come procedimento di stima il cosiddetto metodo sintetico diretto del “Valore di mercato”. Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale: $Vimm = Sc \times Vmq$ ($Vimm$ = valore medio dell'immobile ordinario, Sc = sup. commerciale) \ (Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale) si ottiene: $Va = (k1, \dots, kn) \times Vimm$ dove Va = valore specifico dell'immobile in stima, $k1 \dots kn$ coefficienti che tengono conto delle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'edificio e dell'immobile. Sulla scorta di tali presupposti, lo scrivente tecnico ha analizzato quelle tipologie immobiliari che per zona analoga d'interesse, caratteristiche morfologiche e di destinazioni d'uso più si avvicinavano al bene oggetto di stima. Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate nel settore, è stato estrapolato, per immobili di caratteristiche analoghe a quello in stima, il valore medio ordinario. Nel valore di stima dell'immobile è stato incluso, l'importo relativo alle opere necessarie per il controllo e per l'adeguamento alla normativa vigente degli impianti dell'immobile. Comunque sia si ritiene opportuno eseguire la riduzione del valore di mercato del 10% per l'assenza della garanzia per vizi dell'immobile (art. 568 c.p.c.).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Fabbricato commerciale Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 82, piano T	1562,80 mq	1.200,00 €/mq	€ 1.875.367,20	100,00	€ 1.875.367,20
Valore di stima:					€ 1.875.367,20

Valore di stima: € 1.875.367,20

Deprezzamento del 10,00 %

Valore finale di stima: € 1.687830,00

LOTTO 6

Bene N° 6 – Fabbricato commerciale ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 82, piano T-1

L'immobile oggetto di procedura, sito in Roma in Via Bernardino Alimena n. 82 piano terra e piano primo, è costituito da un immobile destinato a negozi. Il medesimo immobile è costituito al piano terra da negozi e da servizi, ed al piano primo da un terrazzo. Inoltre l'immobile è dotato di un'ampia superficie esterna, che è stata in parte coperta conn tettoie ed ampie verande, ed è situato nell'area suburbana Sud- Est del comune di Roma, all'esterno ma in prossimità del Grande Raccordo Anulare. L'area è individuata sul sistema Geopoi dell'Agenzia delle Entrate nella zona Romanina Tor Vergata (Via Bernardino Alimena), codice zona: E179 e Microzona:161 ed è delimitata dalla A1 Diramazione Roma-Sud, dalla Via Vittorio Ragusa, dalla Via Luigi Schiavonetti, dal Grande Raccordo Anulare e dalla Via Tuscolana. La zona è ben collegata e servita dalle linee di trasporto pubblico Atac e dalla stazione della metro Anagnina. Inoltre è facilmente raggiungibile con mezzi privati mediante il Grande Raccordo Anulare (Uscita 20-21-22). Oltre a molteplici attività private nelle vicinanze sono situati vari centri commerciali tra cui La Romanina, Anagnina e Tor Vergata. Inoltre nelle vicinanze vi è l'Università degli studi di Roma Tor Vergata ed il Policlinico Tor Vergata. L'edilizia residenziale

di questa zona è perlopiù costituita da edifici a media ed elevata intensità abitativa e soprattutto da fabbricati commerciali e locali di vendita all'ingrosso.

L'intero fabbricato di cui la porzione immobiliare in oggetto fa parte, è stato realizzato nell'anno 1976 con Licenza edilizia n. 169c del 10 giugno 1976, rilasciata dal comune di Roma. Per il medesimo era stata rilasciata dal Comune di Roma la certificazione di agibilità n. 240 del 10 agosto 1983.

Dall'ingresso principale posto su Via Bernardino Alimena, si accede ad un viale esterno, comune ad altre porzioni immobiliari. Il fabbricato in oggetto è costituito da un immobile realizzato per speciali esigenze di un'attività commerciale di recente realizzazione costituito al piano terra da una struttura principale formata da quattro ampi ambienti ognuno con servizio, per cui non sono state ancora completate del tutto le rifiniture; la copertura è orizzontale a terrazzo con parapetto e con struttura verticale ed orizzontale in ferro. La medesima struttura principale è stata successivamente ampliata mediante ampie verande costituite soprattutto da coperture orizzontali realizzate con pannelli tipo "Isopan", da lucernai, e con struttura portante verticale ed orizzontale in profili di ferro ed ampie vetrate dotate di grandi aperture. La maggior parte della pavimentazione della struttura principale è stata eseguita in gres porcellanato con effetto legno; mentre la pavimentazione della superficie dotata di verande è rimasta quella utilizzata precedentemente per l'esterno con mattonelle di varia tipologia, dimensione e colorazione. Le superfici delle pareti verticali e dei soffitti della struttura principale sono state tinteggiate con verniciature di colore bianco. I prospetti esterni sono perlopiù rifiniti con intonaco e pittura, ed in parte costituiti da ampie vetrate. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 999, Part. 238, Sub. 520, Zc. 6, Categoria C1. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non ci sono né riserve e né particolarità da segnalare.

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 16/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Carmazzi Carolina

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALI DI ACCESSO IN LOCO
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - VISURE STORICHE CATASTALI AGGIORNATE AL 11.12.2022
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - PLANIMETRIE CATASTALI AGGIORNATE AL 11.12.2022
- ✓ N° 4 Altri allegati – ISPEZIONI IPOTECARIE E CONTRATTI DI LOCAZIONE
- ✓ N° 5 Foto - INDAGINE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 6 Altri allegati – AGGIORNAMENTO PERIZIA PRIVACY
- ✓ N° 7 Altri allegati – LETTERA DI TRASMISSIONE BOZZA PRELIMINARE PERIZIA
- ✓ N° 8 Altri allegati – CONSIDERAZIONI DELL'ESPERTO STIMATORE SULLE NOTE DELL' AVV. PIETROLUCCI

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 82, interno A, piano Terra

L'immobile oggetto di procedura, è costituito da un ristorante e da una superficie esterna bene comune non censibile (sub. 516), in comune con altre porzioni immobiliari (bene n. 2 sub. 523 (ex sub.513), bene n. 3 sub. 514, bene n. 4 sub. 521 (ex sub. 511), bene n. 5 sub. 522 (ex sub.512), bene n. 6 sub. 520 (ex sub 517). La porzione immobiliare è sita in Roma in Via Bernardino Alimena n. 82 interno A, piano terra ed è situata nell'area suburbana Sud-Est del comune di Roma, all'esterno ed in prossimità del Grande Raccordo Anulare. L'area è individuata sul sistema Geopoi dell'Agenzia delle Entrate nella zona Romanina Tor Vergata (Via Bernardino Alimena), codice zona: E179 e Microzona:161 ed è delimitata dalla A1 Diramazione Roma-Sud, dalla Via Vittorio Ragusa, dalla Via Luigi Schiavonetti, dal Grande Raccordo Anulare e dalla Via Tuscolana. La zona è ben collegata e servita dalle linee di trasporto pubblico Atac e dalla stazione della metro Anagnina; inoltre risulta facilmente raggiungibile con mezzi privati mediante il Grande Raccordo Anulare (Uscita 20-21-22). Oltre a molteplici attività private, nelle vicinanze sono situati vari centri commerciali tra cui La Romanina, Anagnina e Tor Vergata. Inoltre vi è l'Università degli studi di Roma Tor Vergata ed il Policlinico Tor Vergata. L'edilizia residenziale di questa zona è perlopiù costituita da edifici a media ed elevata intensità abitativa e soprattutto da fabbricati commerciali e locali di vendita all'ingrosso. Il fabbricato principale, di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto, è stato realizzato nell'anno 1976 con Licenza edilizia n. 169c del 10 giugno 1976 rilasciata dal comune di Roma. Per l'intero fabbricato è stata rilasciata dal Comune di Roma la certificazione di agibilità n. 240 del 10 agosto 1983. Dall'ingresso principale posto su Via Bernardino Alimena, si accede ad un viale esterno privato, comune a varie porzioni immobiliari; percorrendo il medesimo viale per circa 50 ml e salendo un'ampia scalinata, si giunge sul lato sinistro all'ingresso dell'edificio commerciale. L'accesso all'edificio commerciale è consentito anche da un secondo cancello carrabile posto sul lato ovest del lotto, che mette in comunicazione l'immobile con una strada che delimita il bene n.6 (sub. 520) e che si immette su Via Bernardino Alimena. I prospetti del fabbricato sono costituiti perlopiù da ampie vetrate poste su una muratura perimetrale dell'immobile. Complessivamente lo stato manutentivo generale dell'immobile può definirsi di discreto livello (prospetti, rifiniture, infissi). L'immobile ha destinazione d'uso catastale di fabbricato costruito o adattato per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni. Il ristorante è costituito da un ingresso con doppia porta vetrata, da un ampio locale principale, da una cucina, da un magazzino, da un deposito, da ambiente con celle frigo, da servizi, da vari disimpegni. La qualità delle cose e delle rifiniture interne all'immobile oggetto di procedura è risultata in generale di buon livello; anche lo stato manutentivo del locale è di discreto livello. La pavimentazione del locale è stata realizzata perlopiù con il medesimo materiale, in gres. Anche nella zona posteriore del locale, nella zona dei servizi, sia i pavimenti che le pareti risultano rifiniti con buoni materiali e discrete manifattura. I servizi sono dotati di sanitari, w.c. e lavandini. Gli infissi esterni, in ferro, sono costituiti da ampie vetrate, mentre gli infissi interni, le porte, sono in generale in essenza lignea. L'immobile è dotato di vari impianti, idrico, elettrico, termico, di condizionamento ecc. Davanti all'accesso principale è stato realizzato un terrazzamento per circa mq 200 con copertura in pannelli in pvc e tenda e con struttura principale e secondaria in ferro. La chiusura del perimetro del terrazzamento è stata eseguita con teli in pvc. Al momento dei vari accessi in loco è stata esibita unicamente una dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte relativa all'immobile di Via Bernardino Alimena n. 82, per "l'impianto luce e F.M. Nuovi uffici, scaffali

con soppalco esposizione ed illuminazione esterna", commissionato da . In generale non è stata esibita alcuna documentazione relativa alla certificazione di conformità dei vari impianti, e neppure la certificazione energetica dell'immobile (APE). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 999, Part. 238, Sub. 508, Zc. 6, Categoria D8, L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona su cui è stato realizzato il fabbricato, di cui è parte l'immobile oggetto di procedura, è inquadrata sul Piano Regolatore del Comune di Roma vigente nella "Città consolidata" in Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3; e nelle Norme Tecniche di attuazione del piano Regolatore Generale del Comune di Roma la zona è individuata all'art. 48.

Prezzo base d'asta: € 1.273.725,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Fabbricato commerciale ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 82, interno B, piano T-1

L'immobile oggetto di procedura, sito in Roma in Via Bernardino Alimena n. 82 piano terra e piano primo, è costituito da un immobile adibito a parco giochi per bambini al piano terra ed a uffici al piano primo. Il medesimo immobile è dotato di una superficie esterna (sub. 516), in comune con le altre porzioni immobiliari, ed è situato nell'area suburbana Sud-Est del comune di Roma, all'esterno ma in prossimità del Grande Raccordo Anulare. L'area è individuata sul sistema Geopoi dell'Agenzia delle Entrate nella zona Romanina Tor Vergata (Via Bernardino Alimena), codice zona: E179 e Microzona:161 ed è delimitata dalla A1 Diramazione Roma-Sud, dalla Via Vittorio Ragusa, dalla Via Luigi Schiavonetti, dal Grande Raccordo Anulare e dalla Via Tuscolana. La zona è ben collegata e servita dalle linee di trasporto pubblico Atac e dalla stazione della metro Anagnina. Inoltre è facilmente raggiungibile con mezzi privati mediante il Grande Raccordo Anulare (Uscita 20-21-22). Oltre a molteplici attività private nelle vicinanze sono situati vari centri commerciali tra cui La Romanina, Anagnina e Tor Vergata. Inoltre vi è l'Università degli studi di Roma Tor Vergata ed il Policlinico Tor Vergata. L'edilizia residenziale di questa zona è perlopiù costituita da edifici a media ed elevata intensità abitativa e soprattutto da fabbricati commerciali e locali di vendita all'ingrosso. L'intero fabbricato di cui la porzione immobiliare in oggetto fa parte, è stato realizzato nell'anno 1976 con Licenza edilizia n. 169c del 10 giugno 1976, rilasciata dal comune di Roma. Per il medesimo stabile è stata rilasciata dal Comune di Roma la certificazione di agibilità n. 240 del 10 agosto 1983. Dall'ingresso principale posto su Via Bernardino Alimena, si accede ad un viale esterno, comune ad altre porzioni immobiliari, dal quale percorrendo circa 200 ml si accede all'immobile in oggetto. L'accesso all'area esterna comune avviene anche mediante un secondo cancello posto sul lato ovest del lotto, che mette in comunicazione l'immobile con una strada che delimita il lotto (sub. 520) e che si immette su Via Bernardino Alimena. Percorrendo il viale esterno, superato il locale ristorante ed il locale adibito alla vendita all'ingrosso, si accede al locale destinato a parco bambini costituito da una pianta rettangolare, con superficie destinata a tettoia sul lato anteriore, da cui si accede al locale. Il fabbricato ha un'altezza netta interna di ml 6,80 al piano terra e di ml 3,50 al piano primo e di altezza media di ml 7,50 nella tettoia al piano terra. La copertura della tettoia è stata realizzata con quattro travi reticolari in ferro e con pannelli prefabbricati di copertura tipo "Eraclit". Inoltre un telo in pvc è stato posto verticalmente, a separare il viale esterno dalla superficie tettoia, per la chiusura della medesima superficie. La superficie del locale si sviluppa su due piani, collegati verticalmente da due corpi scala. Al piano terra oltre ad ambienti dedicati ai bambini, vi sono i servizi. Il piano primo è costituito da uffici e servizio. La pavimentazione dell'immobile è varia, in maioliche, in battuto di cemento ecc. Relativamente agli impianti è stata esibita unicamente una dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte relativa all'immobile di Via

Bernardino Alimena n. 82, per "l'impianto luce e F.M. Nuovi uffici, scaffali con soppalco esposizione ed illuminazione esterna", commissionato da *****. In generale non è stata esibita alcuna documentazione relativa alla certificazione di conformità dei vari impianti, e neppure la certificazione energetica dell'immobile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 999, Part. 238, Sub. 521, Zc. 6, Categoria C2, L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona su cui è stato realizzato il fabbricato, di cui è parte l'immobile oggetto di procedura, è inquadrata sul Piano Regolatore del Comune di Roma vigente nella " Citta' consolidata" in Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3; e nelle Norme Tecniche di attuazione del piano Regolatore Generale del Comune di Roma la zona è individuata all'art. 48.

Prezzo base d'asta: € 939.664,80

LOTTO 5

Bene N° 5 - Fabbricato commerciale ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 82, piano T

L'immobile oggetto di procedura, sito in Roma in Via Bernardino Alimena n. 82 piano terra è costituito da un immobile con destinazione d'uso attuale di magazzino. Il medesimo immobile è dotato di una superficie esterna (sub. 516), in comune con altre porzioni immobiliari, ed è situato nell'area suburbana Sud- Est del comune di Roma, all'esterno ma in prossimità del Grande Raccordo Anulare. L'area è individuata sul sistema Geopoi dell'Agenzia delle Entrate nella zona Romanina Tor Vergata (Via Bernardino Alimena), codice zona: E179 e Microzona:161 ed è delimitata dalla A1 Diramazione Roma-Sud, dalla Via Vittorio Ragusa, dalla Via Luigi Schiavonetti, dal Grande Raccordo Anulare e dalla Via Tuscolana. La zona è ben collegata e servita dalle linee di trasporto pubblico Atac e dalla stazione della metro Anagnina. Inoltre è facilmente raggiungibile con mezzi privati mediante il Grande Raccordo Anulare (Uscita 20-21-22). Oltre a molteplici attività private nelle vicinanze sono situati vari centri commerciali tra cui La Romanina, Anagnina e Tor Vergata. Inoltre vi è l'Università degli studi di Roma Tor Vergata ed il Policlinico Tor Vergata. L'edilizia residenziale di questa zona è perlopiù costituita da edifici a media ed elevata intensità abitativa e soprattutto da fabbricati commerciali e locali di vendita all'ingrosso.

L'intero fabbricato di cui la porzione immobiliare in oggetto fa parte, è stato realizzato nell'anno 1976 con Licenza edilizia n. 169c del 10 giugno 1976, rilasciata dal comune di Roma. Per il medesimo stabile è stata rilasciata dal Comune di Roma la certificazione di agibilità n. 240 del 10 agosto 1983. Dall'ingresso principale posto su Via Bernardino Alimena, si accede ad un viale esterno privato comune alle varie porzioni immobiliari. L'accesso al lotto è consentito da un secondo cancello posto sul lato ovest del lotto, che mette in comunicazione l'immobile con una strada che delimita il lotto sub 520 (ex sub. 515) e che si immette su Via Bernardino Alimena. Percorrendo il viale esterno, superato il locale ristorante, il locale adibito alla vendita all'ingrosso ed il locale utilizzato come magazzino ed uffici si accede all'immobile in oggetto adibito a magazzino per la grande distribuzione commerciale. La struttura portante orizzontale e verticale della porzione immobiliare è stata realizzata con travi e pilastri in cemento armato prefabbricato e le pareti di tamponatura sono state eseguite con blocchi di cemento intonacati. L'altezza netta interna è di ml 6,75, nella tettoia ml 7,40. La superficie destinata a tettoia è stata coperta con una struttura principale costituita da quattro travi reticolari in ferro e pannellature di copertura tipo "Eraclit" e delimitate dal viale esterno con un telo in pvc posto verticalmente. Oltre la superficie destinata a tettoia l'immobile è costituito da un ampio locale con una parte di superficie utilizzata come uffici e servizi. La pavimentazione dei locali è stata realizzata perlopiù in battuto di cemento. Per l'immobile in oggetto durante gli accessi in loco non è stata esibita alcuna documentazione di conformità degli impianti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 999, Part. 238, Sub. 522, Zc. 6, Categoria C2, L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona su cui è stato realizzato il fabbricato, di cui è parte l'immobile oggetto di procedura, è inquadrata sul Piano Regolatore del Comune di Roma vigente nella " Citta' consolidata" in Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3; e nelle Norme Tecniche di attuazione del piano Regolatore Generale del Comune di Roma la zona è individuata all'art. 48.

Prezzo base d'asta: € 1.687830,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** – Fabbricato commerciale ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 82, piano T-1

L'immobile oggetto di procedura, sito in Roma in Via Bernardino Alimena n. 82 piano terra e piano primo, è costituito da un fabbricato commerciale di recentissima realizzazione. Il medesimo immobile è costituito al piano terra da negozi e da servizi, ed al piano primo da un terrazzo. Inoltre l'immobile è dotato di un'ampia superficie esterna, che è stata in parte coperta con ampie verande, ed è situato nell'area suburbana Sud- Est del comune di Roma, all'esterno ma in prossimità del Grande Raccordo Anulare. L'area è individuata sul sistema Geopoi dell'Agenzia delle Entrate nella zona Romanina Tor Vergata (Via Bernardino Alimena), codice zona: E179 e Microzona:161 ed è delimitata dalla A1 Diramazione Roma-Sud, dalla Via Vittorio Ragusa, dalla Via Luigi Schiavonetti, dal Grande Raccordo Anulare e dalla Via Tuscolana. La zona è ben collegata e servita dalle linee di trasporto pubblico Atac e dalla stazione della metro Anagnina. Inoltre è facilmente raggiungibile con mezzi privati mediante il Grande Raccordo Anulare (Uscita 20-21-22). Oltre a molteplici attività private nelle vicinanze sono situati vari centri commerciali tra cui La Romanina, Anagnina e Tor Vergata. Inoltre nelle vicinanze vi è l'Università degli studi di Roma Tor Vergata ed il Policlinico Tor Vergata. L'edilizia residenziale di questa zona è perlopiù costituita da edifici a media ed elevata intensità abitativa e soprattutto da fabbricati commerciali e locali di vendita all'ingrosso.

L'intero fabbricato di cui la porzione immobiliare in oggetto fa parte, è stato realizzato nell'anno 1976 con Licenza edilizia n. 169c del 10 giugno 1976, rilasciata dal comune di Roma. Per il medesimo era stata rilasciata dal Comune di Roma la certificazione di agibilità n. 240 del 10 agosto 1983.

Dall'ingresso principale posto su Via Bernardino Alimena, si accede ad un viale esterno, comune ad altre porzioni immobiliari. Il fabbricato in oggetto è costituito da un immobile realizzato per speciali esigenze di un'attività commerciale di recente realizzazione costituito al piano terra da una struttura principale formata da quattro ampi ambienti ognuno con servizio, anche se perlopiù non dotati di sanitari, e per cui non sono state ancora completate del tutto le rifiniture; la copertura è orizzontale a terrazzo con parapetto e con struttura verticale ed orizzontale in ferro. La medesima struttura principale è stata successivamente ampliata mediante ampie verande costituite soprattutto da coperture orizzontali realizzate con pannelli tipo "Isopan", da lucernai, e con struttura portante verticale ed orizzontale in profili di ferro ed ampie vetrate dotate di grandi aperture. La maggior parte della pavimentazione della struttura principale è stata eseguita in gres porcellanato con effetto legno; mentre la pavimentazione della superficie dotata di verande è rimasta quella utilizzata precedentemente per l'esterno con mattonelle di varia tipologia, dimensione e colorazione. Le superfici delle pareti verticali e dei soffitti della struttura principale sono state tinteggiate con verniciature di colore bianco. I prospetti esterni sono perlopiù rifiniti con intonaco e pittura, ed in parte costituiti da ampie vetrate.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 999, Part. 238, Sub. 520, Zc. 6, Categoria C1, L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona su cui è stato realizzato il fabbricato, di cui è parte l'immobile oggetto di procedura, è inquadrata sul Piano Regolatore del Comune di Roma vigente nella " Citta' consolidata" in Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3; e nelle Norme Tecniche di attuazione del piano Regolatore Generale del Comune di Roma la zona è individuata all'art. 48.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 76/2017 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.273.725,00

Bene N° 1 - Fabbricato commerciale (Ristorante)			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 82, interno A, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 999, Part. 238, Sub. 508, Zc. 6, Categoria D8	Superficie	874,01 mq
Stato conservativo:	In generale lo stato manutentivo dell'immobile adibito a ristorante è risultato in discrete condizioni d'uso. La maggior parte dei materiali e delle rifiniture sono di buon livello ed in parte di recente manifattura. Sarà comunque necessario verificare e controllare tutti gli impianti esistenti nell'immobile e nel caso prevedere un adeguamento e/o rinnovo dei medesimi al fine di renderli conformi alla normative vigente.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di procedura, è costituito da un ristorante e da una superficie esterna bene comune non censibile (sub. 516), in comune con altre porzioni immobiliari (bene n. 2 sub. 523 (ex sub.513), bene n. 3 sub. 514, bene n. 4 sub. 521 (ex sub. 511), bene n. 5 sub. 522 (ex sub.512), bene n. 6 sub. 520 (ex sub 517)). La porzione immobiliare è sita in Roma in Via Bernardino Alimena n. 82 interno A, piano terra ed è situata nell'area suburbana Sud-Est del comune di Roma, all'esterno ed in prossimità del Grande Raccordo Anulare. L'area è individuata sul sistema Geopoi dell'Agenzia delle Entrate nella zona Romanina Tor Vergata (Via Bernardino Alimena), codice zona: E179 e Microzona:161 ed è delimitata dalla A1 Diramazione Roma-Sud, dalla Via Vittorio Ragusa, dalla Via Luigi Schiavonetti, dal Grande Raccordo Anulare e dalla Via Tuscolana. La zona è ben collegata e servita dalle linee di trasporto pubblico Atac e dalla stazione della metro Anagnina; inoltre risulta facilmente raggiungibile con mezzi privati mediante il Grande Raccordo Anulare (Uscita 20-21-22). Oltre a molteplici attività private, nelle vicinanze sono situati vari centri commerciali tra cui La Romanina, Anagnina e Tor Vergata. Inoltre vi è l'Università degli studi di Roma Tor Vergata ed il Policlinico Tor Vergata. L'edilizia residenziale di questa zona è perlopiù costituita da edifici a media ed elevata intensità abitativa e soprattutto da fabbricati commerciali e locali di vendita all'ingrosso. Il fabbricato principale, di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto, è stato realizzato nell'anno 1976 con Licenza edilizia n. 169c del 10 giugno 1976 rilasciata dal comune di Roma. Per l'intero fabbricato è stata rilasciata dal Comune di Roma la certificazione di agibilità n. 240 del 10 agosto 1983. Dall'ingresso principale posto su Via Bernardino Alimena, si accede ad un viale esterno privato, comune a varie porzioni immobiliari; percorrendo il medesimo viale per circa 50 ml e salendo un'ampia scalinata, si giunge sul lato sinistro all'ingresso dell'edificio commerciale. L'accesso all'edificio commerciale è consentito anche da un secondo cancello carrabile posto sul lato ovest del lotto, che mette in comunicazione l'immobile con una strada che delimita il bene n.6 (sub. 520) e che si immette su Via Bernardino Alimena. I prospetti del fabbricato sono costituiti perlopiù da ampie vetrate poste su una muratura perimetrale dell'immobile. Complessivamente lo stato manutentivo generale dell'immobile può definirsi di discreto livello (prospetti, rifiniture, infissi). L'immobile ha destinazione d'uso catastale di fabbricato costruito o adattato per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni. Il ristorante è costituito da un ingresso con doppia porta vetrata, da un ampio locale principale, da una cucina, da un magazzino, da un deposito, da ambiente con celle frigo, da servizi, da vari disimpegni. La qualità delle cose e delle rifiniture interne all'immobile oggetto di procedura è risultata in generale di buon livello; anche lo stato manutentivo del locale è di discreto livello. La pavimentazione del locale è stata realizzata perlopiù con il medesimo materiale, in gres. Anche nella zona posteriore del locale, nella zona dei servizi, sia i pavimenti che le pareti risultano rifiniti con buoni materiali e discrete manifattura. I servizi sono dotati di sanitari, w.c. e lavandini. Gli infissi esterni, in ferro, sono costituiti da ampie vetrate, mentre gli infissi interni, le porte, sono in generale in essenza lignea. L'immobile è dotato di vari impianti, idrico, elettrico, termico, di condizionamento ecc. Davanti all'accesso principale è stato realizzato un terrazzamento per circa mq 200 con copertura in pannelli in pvc e tenda e con struttura principale e secondaria in ferro. La chiusura del perimetro del terrazzamento è stata eseguita con teli in pvc. Al momento dei vari accessi in loco è stata esibita unicamente una dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte relativa all'immobile di Via Bernardino Alimena n. 82, per "l'impianto luce e F.M. Nuovi uffici, scaffali con soppalco esposizione ed illuminazione esterna", commissionato da *****. In generale non è stata esibita alcuna documentazione relativa alla certificazione di conformità dei vari impianti, e neppure la certificazione energetica dell'immobile (APE).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 939.664,80

Bene N° 4 - Fabbricato commerciale			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 82, interno B, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 999, Part. 238, Sub. 521, Zc. 6, Categoria C2	Superficie	913,44 mq
Stato conservativo:	Lo stato manutentivo della porzione immobiliare adibita a magazzino di stoccaggio merci è risultato in buone condizioni d'uso. Sarà comunque necessario verificare e controllare tutti gli impianti esistenti nell'immobile e nel caso prevedere un adeguamento e/o rinnovo dei medesimi al fine di renderli conformi alla normative vigente.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di procedura, sito in Roma in Via Bernardino Alimena n. 82 piano terra e piano primo, è costituito da un immobile adibito a parco giochi per bambini al piano terra ed a uffici al piano primo. Il medesimo immobile è dotato di una superficie esterna (sub. 516), in comune con le altre porzioni immobiliari, ed è situato nell'area suburbana Sud-Est del comune di Roma, all'esterno ma in prossimità del Grande Raccordo Anulare. L'area è individuata sul sistema Geopoi dell'Agenzia delle Entrate nella zona Romanina Tor Vergata (Via Bernardino Alimena), codice zona: E179 e Microzona:161 ed è delimitata dalla A1 Diramazione Roma-Sud, dalla Via Vittorio Ragusa, dalla Via Luigi Schiavonetti, dal Grande Raccordo Anulare e dalla Via Tuscolana. La zona è ben collegata e servita dalle linee di trasporto pubblico Atac e dalla stazione della metro Anagnina. Inoltre è facilmente raggiungibile con mezzi privati mediante il Grande Raccordo Anulare (Uscita 20-21-22). Oltre a molteplici attività private nelle vicinanze sono situati vari centri commerciali tra cui La Romanina, Anagnina e Tor Vergata. Inoltre vi è l'Università degli studi di Roma Tor Vergata ed il Policlinico Tor Vergata. L'edilizia residenziale di questa zona è perlopiù costituita da edifici a media ed elevata intensità abitativa e soprattutto da fabbricati commerciali e locali di vendita all'ingrosso. L'intero fabbricato di cui la porzione immobiliare in oggetto fa parte, è stato realizzato nell'anno 1976 con Licenza edilizia n. 169c del 10 giugno 1976, rilasciata dal comune di Roma. Per il medesimo stabile è stata rilasciata dal Comune di Roma la certificazione di agibilità n. 240 del 10 agosto 1983. Dall'ingresso principale posto su Via Bernardino Alimena, si accede ad un viale esterno, comune ad altre porzioni immobiliari, dal quale percorrendo circa 200 ml si accede all'immobile in oggetto. L'accesso all'area esterna comune avviene anche mediante un secondo cancello posto sul lato ovest del lotto, che mette in comunicazione l'immobile con una strada che delimita il lotto (sub. 520) e che si immette su Via Bernardino Alimena. Percorrendo il viale esterno, superato il locale ristorante ed il locale adibito alla vendita all'ingrosso, si accede al locale destinato a parco bambini costituito da una pianta rettangolare, con superficie destinata a tettoia sul lato anteriore, da cui si accede al locale. Il fabbricato ha un'altezza netta interna di ml 6,80 al piano terra e di ml 3,50 al piano primo e di altezza media di ml 7,50 nella tettoia al piano terra. La copertura della tettoia è stata realizzata con quattro travi reticolari in ferro e con pannelli prefabbricati di copertura tipo "Eraclit". Inoltre un telo in pvc è stato posto verticalmente, a separare il viale esterno dalla superficie tettoia, per la chiusura della medesima superficie. La superficie del locale si sviluppa su due piani, collegati verticalmente da due corpi scala. Al piano terra oltre ad ambienti dedicati ai bambini, vi sono i servizi. Il piano primo è costituito da uffici e servizio. La pavimentazione dell'immobile è varia, in maioliche, in battuto di cemento ecc. Relativamente agli impianti è stata esibita unicamente una dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte relativa all'immobile di Via Bernardino Alimena n. 82, per "l'impianto luce e F.M. Nuovi uffici, scaffali con soppalco esposizione ed illuminazione esterna", commissionato da *****. In generale non è stata esibita alcuna documentazione relativa alla certificazione di conformità dei vari impianti, e neppure la certificazione energetica dell'immobile.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.687830,00

Bene N° 5 - Fabbricato commerciale			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 82, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 999, Part. 238, Sub. 522, Zc. 6, Categoria C2	Superficie	1640,70 mq
Stato conservativo:	Lo stato manutentivo della porzione immobiliare adibita a magazzino di stoccaggio merci è risultato in normali condizioni d'uso. Sarà comunque necessario verificare e controllare tutti gli impianti esistenti nell'immobile e nel caso prevedere un adeguamento e/o rinnovo dei medesimi al fine di renderli conformi alla normative vigente.		
Descrizione:	<p>L'immobile oggetto di procedura, sito in Roma in Via Bernardino Alimena n. 82 piano terra è costituito da un immobile con destinazione d'uso attuale di magazzino. Il medesimo immobile è dotato di una superficie esterna (sub. 516), in comune con altre porzioni immobiliari, ed è situato nell'area suburbana Sud-Est del comune di Roma, all'esterno ma in prossimità del Grande Raccordo Anulare. L'area è individuata sul sistema Geopoi dell'Agenzia delle Entrate nella zona Romanina Tor Vergata (Via Bernardino Alimena), codice zona: E179 e Microzona:161 ed è delimitata dalla A1 Diramazione Roma-Sud, dalla Via Vittorio Ragusa, dalla Via Luigi Schiavonetti, dal Grande Raccordo Anulare e dalla Via Tuscolana. La zona è ben collegata e servita dalle linee di trasporto pubblico Atac e dalla stazione della metro Anagnina. Inoltre è facilmente raggiungibile con mezzi privati mediante il Grande Raccordo Anulare (Uscita 20-21-22). Oltre a molteplici attività private nelle vicinanze sono situati vari centri commerciali tra cui La Romanina, Anagnina e Tor Vergata. Inoltre vi è l'Università degli studi di Roma Tor Vergata ed il Policlinico Tor Vergata. L'edilizia residenziale di questa zona è perlopiù costituita da edifici a media ed elevata intensità abitativa e soprattutto da fabbricati commerciali e locali di vendita all'ingrosso.</p> <p>L'intero fabbricato di cui la porzione immobiliare in oggetto fa parte, è stato realizzato nell'anno 1976 con Licenza edilizia n. 169c del 10 giugno 1976, rilasciata dal comune di Roma. Per il medesimo stabile è stata rilasciata dal Comune di Roma la certificazione di agibilità n. 240 del 10 agosto 1983. Dall'ingresso principale posto su Via Bernardino Alimena, si accede ad un viale esterno privato comune alle varie porzioni immobiliari.</p> <p>L'accesso al lotto è consentito da un secondo cancello posto sul lato ovest del lotto, che mette in comunicazione l'immobile con una strada che delimita il lotto sub 520 (ex sub. 515) e che si immette su Via Bernardino Alimena. Percorrendo il viale esterno, superato il locale ristorante, il locale adibito alla vendita all'ingrosso ed il locale utilizzato come magazzino ed uffici si accede all'immobile in oggetto adibito a magazzino per la grande distribuzione commerciale.</p> <p>La struttura portante orizzontale e verticale della porzione immobiliare è stata realizzata con travi e pilastri in cemento armato prefabbricato e le pareti di tamponatura sono state eseguite con blocchi di cemento intonacati. L'altezza netta interna è di ml 6,75, nella tettoia ml 7,40. La superficie destinata a tettoia è stata coperta con una struttura principale costituita da quattro travi reticolari in ferro e pannellature di copertura tipo "Eraclit" e delimitate dal viale esterno con un telo in pvc posto verticalmente. Oltre la superficie destinata a tettoia l'immobile è costituito da un ampio locale con una parte di superficie utilizzata come uffici e servizi. La pavimentazione dei locali è stata realizzata perlopiù in battuto di cemento. Per l'immobile in oggetto durante gli accessi in loco non è stata esibita alcuna documentazione di conformità degli impianti.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 6

Bene N° 6 - Negozzi			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 82, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 999, Part. 238, Sub. 520, Zc. 6, Categoria C1	Superficie	427,01 mq
Stato conservativo:	Lo stato manutentivo della porzione immobiliare adibita a locale commerciale è di ottimo livello, in quanto l'immobile è stato realizzato recentemente. Sarà comunque necessario verificare le opere di rifinitura e gli impianti, e comunque in generale controllare che tutte le opere siano terminate ed eseguite a perfetta regola d'arte. Inoltre si dovrà controllare la conformità degli impianti alla normative vigente.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di procedura, sito in Roma in Via Bernardino Alimena n. 82 piano terra e piano primo, è costituito da un immobile destinato a negozi. Il medesimo immobile è costituito al piano terra da negozi e da servizi, ed al piano primo da un terrazzo. Inoltre l'immobile è dotato di un'ampia superficie esterna, che è stata in parte coperta conn tettoie ed ampie verande, ed è situato nell'area suburbana Sud- Est del comune di Roma, all'esterno ma in prossimità del Grande Raccordo Anulare. L'area è individuata sul sistema Geopoi dell'Agenzia delle Entrate nella zona Romanina Tor Vergata (Via Bernardino Alimena), codice zona: E179 e Microzona:161 ed è delimitata dalla A1 Diramazione Roma-Sud, dalla Via Vittorio Ragusa, dalla Via Luigi Schiavonetti, dal Grande Raccordo Anulare e dalla Via Tuscolana. La zona è ben collegata e servita dalle linee di trasporto pubblico Atac e dalla stazione della metro Anagnina. Inoltre è facilmente raggiungibile con mezzi privati mediante il Grande Raccordo Anulare (Uscita 20-21-22). Oltre a molteplici attività private nelle vicinanze sono situati vari centri commerciali tra cui La Romanina, Anagnina e Tor Vergata. Inoltre nelle vicinanze vi è l'Università degli studi di Roma Tor Vergata ed il Policlinico Tor Vergata. L'edilizia residenziale di questa zona è perlopiù costituita da edifici a media ed elevata intensità abitativa e soprattutto da fabbricati commerciali e locali di vendita all'ingrosso. L'intero fabbricato di cui la porzione immobiliare in oggetto fa parte, è stato realizzato nell'anno 1976 con Licenza edilizia n. 169c del 10 giugno 1976, rilasciata dal comune di Roma. Per il medesimo era stata rilasciata dal Comune di Roma la certificazione di agibilità n. 240 del 10 agosto 1983. Dall'ingresso principale posto su Via Bernardino Alimena, si accede ad un viale esterno, comune ad altre porzioni immobiliari. Il fabbricato in oggetto è costituito da un immobile realizzato per speciali esigenze di un'attività commerciale di recente realizzazione costituito al piano terra da una struttura principale formata da quattro ampi ambienti ognuno con servizio, per cui non sono state ancora completate del tutto le rifiniture; la copertura è orizzontale a terrazzo con parapetto e con struttura verticale ed orizzontale in ferro. La medesima struttura principale è stata successivamente ampliata mediante ampie verande costituite soprattutto da coperture orizzontali realizzate con pannelli tipo "Isopan", da lucernai, e con struttura portante verticale ed orizzontale in profili di ferro ed ampie vetrate dotate di grandi aperture. La maggior parte della pavimentazione della struttura principale è stata eseguita in gres porcellanato con effetto legno; mentre la pavimentazione della superficie dotata di verande è rimasta quella utilizzata precedentemente per l'esterno con mattonelle di varia tipologia, dimensione e colorazione. Le superfici delle pareti verticali e dei soffitti della struttura principale sono state tinteggiate con verniciature di colore bianco. I prospetti esterni sono perlopiù rifiniti con intonaco e pittura, ed in parte costituiti da ampie vetrate.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA N. 82, INTERNO A, PIANO TERRA

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 24/02/2017

Reg. gen. 21223 - Reg. part. 13909

A favore di BANCO MONTE DEI PASCHI DI SIENA

Contro *****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA N. 82, INTERNO B, PIANO T-1

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 24/02/2017

Reg. gen. 21223 - Reg. part. 13909

A favore di BANCO MONTE DEI PASCHI DI SIENA

Contro *****

BENE N° 5 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA N. 82, PIANO T

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 24/02/2017

Reg. gen. 21223 - Reg. part. 13909

A favore di BANCO MONTE DEI PASCHI DI SIENA

Contro *****

BENE N° 6 – FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA N. 82, PIANO T-1

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 24/02/2017

Reg. gen. 21223 - Reg. part. 13909

A favore di BANCO MONTE DEI PASCHI DI SIENA

Contro *****