
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lucantoni Eleonora, nell'Esecuzione Immobiliare 258/2013 e 1295/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa	7
Descrizione	7
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano T - soppalco	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano 1.....	7
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano 2.....	8
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano T	8
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano S1.....	8
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano S1.....	9
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano T.....	9
Lotto Unico	9
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano T - soppalco	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano 1	10
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano 2	10
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano T	10
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano S1	10
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano S1	10
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano T.....	10
Titolarità	10
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano T - soppalco	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano 1	11
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano 2	11
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano T	11
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano S1	12
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano S1	12
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano T.....	13
Confini.....	13
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano T - soppalco	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano 1	13
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano 2	13
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano T	13



Bene N° 5 - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano S1	13
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano S1	13
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano T	14
Consistenza	14
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano T - soppalco	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano 1	14
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano 2	15
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano T	15
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano S1	15
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano S1	16
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano T	16
Cronistoria Dati Catastali	17
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano T - soppalco	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano 1	17
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano 2	18
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano T	19
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano S1	20
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano S1	20
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano T	21
Dati Catastali	21
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano T - soppalco	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano 1	22
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano 2	23
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano T	23
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano S1	24
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano S1	24
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano T	25
Stato conservativo	25
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano T - soppalco	25
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano 1	25
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano 2	25



Bene N° 4 - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano T	25
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano S1	25
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano S1	25
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano T	25
Parti Comuni	26
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano T - soppalco	26
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano 1	26
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano 2	26
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano T	26
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano S1	26
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano S1	27
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano T	27
Servitù, censo, livello, usi civici	27
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano T - soppalco	27
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano 1	28
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano 2	28
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano T	29
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano S1	29
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano S1	30
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano T	30
Caratteristiche costruttive prevalenti	31
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano T - soppalco	31
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano 1	31
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano 2	32
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano T	33
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano S1	33
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano S1	33
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano T	34
Stato di occupazione	34
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano T - soppalco	34
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano 1	34



Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano 2	35
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano T	36
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano S1	36
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano S1	37
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano T	37
Provenienze Ventennali.....	37
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano T - soppalco	37
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano 1	37
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano 2	38
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano T	38
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano S1	39
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano S1	39
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano T	40
Formalità pregiudizievoli.....	40
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano T - soppalco	40
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano 1	42
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano 2	44
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano T	46
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano S1	47
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano S1	49
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano T	51
Normativa urbanistica	52
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano T - soppalco	52
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano 1	53
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano 2	53
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano T	54
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano S1	54
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano S1	54
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano T	55
Regolarità edilizia	55
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano T - soppalco	55



Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano 1	56
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano 2	57
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano T	57
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano S1	58
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano S1	59
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano T	59
Vincoli od oneri condominiali	60
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano T - soppalco	60
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano 1	60
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano 2	60
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano T	60
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano S1	60
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano S1	60
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano T	61
Stima / Formazione lotti	61
Riepilogo bando d'asta	76
Lotto Unico	76
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 258/2013 del R.G.E.	81
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 2.260.000,00	81



INCARICO

All'udienza del 17/05/2024, il sottoscritto Arch. Lucantoni Eleonora, con studio in Roma (RM), email lucantonieleonora@gmail.com, PEC e.lucantoni@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano T - soppalco
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano 1
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano 2
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano T
- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano S1
- **Bene N° 6** - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano S1
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - RISTORANTE UBIcato A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO T - SOPPALCO

Locale commerciale, usato e attrezzato a ristorante sito in Roma, località Malborghetto, in Via Flaminia n. 1612, piano terra e soppalco. Dati catastali: Fg. 65, part. 4, sub. 2, zona censuaria 6, categoria C/1, classe 5, consistenza 793 mq, superficie catastale 972 mq, rendita 12.122,69 euro. Ha superficie utile lorda al piano terra di 818,00 mq e al piano soppalco di 93,50 mq; superficie netta al piano terra di 773,00 mq e al piano soppalco di 82,80 mq; n. 3 tettoie in aderenza (di cui solo una, sul fronte est della cucina, da 23,70 mq è regolare) per un totale di 46,60 mq. Superficie convenzionale totale del Bene (comprensiva degli ampliamenti da demolire) 890,80 mq. E' composto da: al piano terra ingresso, n. 3 sale ristorante, un bar, n. 5 disimpegni totali, un locale guardaroba, n. 2 anti-wc e n. 5 wc per il pubblico, uno spogliatoio e un wc per il personale, una tettoia in aderenza, un'ampia cucina, n. 2 dispense, n. 2 ghiacciaie, n. 2 ampliamenti abusivi in aderenza (uno a sud e uno a est) e n. 2 tettoie abusive in aderenza (entrambe sul fronte est); al piano soppalco n. 2 zone aperte sul locale sottostante e un ufficio. Confina a nord, est e sud con giardino (BCNC) alla part. 4, sub. 502; a est con giardino (BCNC) alla part. 4, sub. 502 e con vialetto di ingresso (BCNC) alla part. 4, sub. 501. Titoli edilizi: il casale originario (privo di ampliamenti) è stato edificato prima della entrata in vigore della L. 1150/1942 e della L. 765/1967; per gli ampliamenti è stata poi presentata istanza di condono n. 87/128883 sott. 3 e 4 per cui non sono state ancora rilasciate concessioni edilizie in sanatoria. Stato conservativo: discreto. Stato di occupazione: gli immobili sono nella disponibilità dei figli della debitrice.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBIcato A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO 1



Appartamento, sito in Roma, località Malborghetto, in Via Flaminia n. 1612, piano 1. Dati catastali: Fg. 65, part. 4, sub. 3, zona censuaria 6, categoria A/2, classe 5, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 211 mq totali, 190 mq escluse aree scoperte, rendita 1.045,83 euro. Ha superficie utile lorda di 178,00 mq; superficie netta di 145,70 mq; superficie terrazzo 130,00 mq; superficie convenzionale 196,00 mq. E' composto da: ingresso, ampio soggiorno, angolo cottura, n. 4 camere, un bagno, un wc, un disimpegno, un corridoio e un ampio terrazzo. Occupa l'intero piano e affaccia a nord verso partt. 317, 318 e 574, a est verso partt. 210 (Bene 5), 211 (Bene 6), 318 e oltre verso part. 574, a sud verso partt. 318, 320, 321 e 317, a ovest verso part. 317. Titoli edilizi: il casale originario (privo di ampliamenti) è stato edificato prima della entrata in vigore della L. 1150/1942 e della L. 765/1967; planimetria catastale di impianto del 06/05/1986, ai sensi dell'art. 9bis, comma 1, del DPR 380/01. Stato conservativo: mediocre. Stato di occupazione: è occupato dal figlio e dalla nuora della debitrice.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO 2

Appartamento, sito in Roma, località Malborghetto, in Via Flaminia n. 1612, piano 2 (mansarda). Dati catastali: Fg. 65, part. 4, sub. 4, zona censuaria 6, categoria A/2, classe 5, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 137 mq totali, 135 mq escluse aree scoperte, rendita 1.045,83 euro. Ha superficie utile lorda di 120,00 mq; superficie netta di 95,70 mq; superficie balcone 4,20 mq; superficie convenzionale 121,26 mq. E' composto da: ingresso, ampio soggiorno, angolo cottura, n. 2 camere, n. 2 bagni, un disimpegno e un balconcino. Occupa l'intero piano e affaccia a nord verso partt. 317, 318 e 574, a est verso partt. 210 (Bene 5), 211 (Bene 6), 318 e oltre verso part. 574, a sud verso partt. 318, 320, 321 e 317, a ovest verso part. 317. Titoli edilizi: il casale originario (privo di ampliamenti) è stato edificato prima della entrata in vigore della L. 1150/1942 e della L. 765/1967; è stata poi presentata istanza di condono n. 87/128883 sot. 1 per cui non è stata ancora rilasciata concessione edilizia in sanatoria. Stato conservativo: discreto. Stato di occupazione: è occupato dalla figlia e dalla nipote della debitrice.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO T

Deposito, sito in Roma, località Malborghetto, in Via Flaminia n. 1612, piano T. Dati catastali: Fg. 65, part. 207, zona censuaria 6, categoria C/2, classe 10, consistenza 5 mq, superficie catastale 16 mq, rendita 23,50 euro. Ha superficie utile lorda di 15,00 mq; superficie netta di 9,80 mq; superficie convenzionale totale (comprensiva degli ampliamenti da demolire e ponderata, come accessorio non comunicante del locale ristorante, a 0,25) 11,50 mq. E' un piccolo fabbricato di un piano fuori terra, composto da: un locale caldaia usato anche a deposito e un ripostiglio, oggi impropriamente adibito a forno a legna. Gli sono stati realizzati abusivamente in aderenza: una tettoia di fronte al forno e un volume sul lato nord in cui sono ubicati n. 2 wc con tettoia di ingresso e un locale tecnico. E' sito nella porzione nord del terreno alla part. 4, sub. 502 (Bene 1) con cui confina su tutti i lati. Titoli edilizi: nessun titolo edilizio. Stato conservativo: pessimo. Stato di occupazione: è nella disponibilità dei figli della debitrice.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO S1

Deposito, sito in Roma, località Malborghetto, in Via Flaminia n. 1612, piano S1. Dati catastali: Fg. 65, part. 210, zona censuaria 6, categoria C/2, classe 6, consistenza 55 mq, superficie catastale 71 mq, rendita 139,19 euro. Ha superficie utile lorda di 70,00 mq; superficie netta di 59,20 mq; superficie convenzionale (ponderata, come accessorio non comunicante del locale ristorante, a 0,25) 17,50 mq. E' composto da: un unico locale deposito suddiviso in n. 2 parti da tramezzo a L. E' sito nella porzione est del terreno alla part. 4, sub. 502 (Bene 1) e confina: a est con part. 318 e oltre con part. 574, a sud con scala scoperta che collega con la quota del piano terra, a ovest con part. 4, sub 502 (ex 1) verso il casale e a nord con part. 4, sub 502 (ex 1). Titoli edilizi: nessun



titolo edilizio. Stato conservativo: pessimo. Stato di occupazione: è nella disponibilità dei figli della debitrice.

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO S1

Deposito, sito in Roma, località Malborghetto, in Via Flaminia n. 1612, piano S1. Dati catastali: Fg. 65, part. 211, zona censuaria 6, categoria C/2, classe 6, consistenza 66 mq, superficie catastale 81 mq, rendita 167,02 euro. Ha superficie utile lorda di 78,00 mq; superficie netta di 66,00 mq; superficie convenzionale (ponderata, come accessorio non comunicante del casale, a 0,25) 19,50 mq. E' composto da: un unico locale deposito. E' sito nella porzione est del terreno alla part. 4, sub. 502 (Bene 1) e confina: a est con part. 318 e oltre con part. 574, a sud con part. 318, a ovest con part. 4, sub 502 (ex 1) verso il casale e a nord con scala scoperta che collega con la quota del piano terra. Titoli edilizi: istanza di condono n. 87/128883 sot. 2 per cui è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 331395 del 07/03/2006. Stato conservativo: pessimo. Stato di occupazione: è nella disponibilità dei figli della debitrice.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO T

Beni Comuni Non Censibili costituiti da vialetto di accesso (comune ai Beni 1, 2 e 3), giardino (comune ai Beni 1, 4, 5 e 6), vascone e locale pompe (comuni a tutti i Beni), siti in Roma, località Malborghetto, in Via Flaminia n. 1612, piano terra. Dati catastali: vialetto di ingresso, Fg. 65, part. 4, sub. 501, giardino Fg. 65, part. 4, sub. 502; vascone Fg. 65, part. 208; locale pompe Fg. 65, part. 209. Hanno un'estensione totale di circa 3.490,00 mq e una superficie convenzionale pari a 698,00 mq. Il Bene è composto da un viale di ingresso asfaltato (part. 4, sub. 501); giardino (part. 4, sub. 502) con aree pavimentate per i tavolini, aree coperte con tettoie lignee abusive (n. 3 a pianta rettangolare, rispettivamente di circa 45,00 mq, 40,00 mq, 80,00 mq, poste sul lato est del casale e a servizio del ristorante e una a pianta circolare intorno a un pozzo, di circa 95,00 mq, sul fronte nord); un vascone ex abbeveratoio; un locale pompe. Il vialetto di accesso confina a est con casale alla part. 4 e, senza confini fisicamente definiti, con giardino alla part. 4, sub. 502; a sud con part. 321; a ovest con part. 317, con giardino alla part. 4, sub. 502, e con vascone e locale pompe; a nord con giardino alla part. 4, sub. 502. Il giardino confina a nord con partt. 317, 318 e 574, a est con partt. 210 (Bene 5), 211 (Bene 6) e 318, a sud con partt. 318, 320 e 317, a ovest con part. 317. Il vascone e il locale pompe confinano a nord, sud e ovest con giardino alla part. 4, sub. 502, a est con vialetto alla part. 4, sub. 501. Stato conservativo: discreto. Stato di occupazione: gli immobili sono nella disponibilità dei figli della debitrice.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano T - soppalco
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano 1
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano 2
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano T
- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano S1
- **Bene N° 6** - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano S1



- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO T - SOPPALCO

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO 1

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO 2

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

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO T

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

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO S1

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

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO S1

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

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO T - SOPPALCO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



Con atto del Notaio Antonio CALIFANO del 17/05/1979 rep 11542, racc. 2053, trascritto a Roma, il 18/02/2008, rg. 35339, rp 26382, i coniugi **** Omissis **** e **** Omissis **** convengono, "ai sensi degli articoli 215 e seguenti del Codice Civile, di voler regolare il loro regime patrimoniale scegliendo la separazione dei beni".

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Con atto del Notaio Antonio CALIFANO del 17/05/1979 rep 11542, racc. 2053, trascritto a Roma, il 18/02/2008, rg. 35339, rp 26382, i coniugi **** Omissis **** e **** Omissis **** convengono, "ai sensi degli articoli 215 e seguenti del Codice Civile, di voler regolare il loro regime patrimoniale scegliendo la separazione dei beni".

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO 2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Con atto del Notaio Antonio CALIFANO del 17/05/1979 rep 11542, racc. 2053, trascritto a Roma, il 18/02/2008, rg. 35339, rp 26382, i coniugi **** Omissis **** e **** Omissis **** convengono, "ai sensi degli articoli 215 e seguenti del Codice Civile, di voler regolare il loro regime patrimoniale scegliendo la separazione dei beni".

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Con atto del Notaio Antonio CALIFANO del 17/05/1979 rep 11542, racc. 2053, trascritto a Roma, il 18/02/2008, rg. 35339, rp 26382, i coniugi **** Omissis **** e **** Omissis **** convengono, "ai sensi degli articoli 215 e seguenti del Codice Civile, di voler regolare il loro regime patrimoniale scegliendo la separazione dei beni".

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Con atto del Notaio Antonio CALIFANO del 17/05/1979 rep 11542, racc. 2053, trascritto a Roma, il 18/02/2008, rg. 35339, rp 26382, i coniugi **** Omissis **** e **** Omissis **** convengono, "ai sensi degli articoli 215 e seguenti del Codice Civile, di voler regolare il loro regime patrimoniale scegliendo la separazione dei beni".

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Con atto del Notaio Antonio CALIFANO del 17/05/1979 rep 11542, racc. 2053, trascritto a Roma, il 18/02/2008, rg. 35339, rp 26382, i coniugi **** Omissis **** e **** Omissis **** convengono, "ai sensi degli articoli 215 e seguenti del Codice Civile, di voler regolare il loro regime patrimoniale scegliendo la separazione dei beni".



BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Con atto del Notaio Antonio CALIFANO del 17/05/1979 rep 11542, racc. 2053, trascritto a Roma, il 18/02/2008, rg. 35339, rp 26382, i coniugi **** Omissis **** e **** Omissis **** convengono, "ai sensi degli articoli 215 e seguenti del Codice Civile, di voler regolare il loro regime patrimoniale scegliendo la separazione dei beni".

CONFINI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO T - SOPPALCO

Confina a nord, est e sud con giardino (BCNC) alla part. 4, sub. 502; a est con giardino (BCNC) alla part. 4, sub. 502 e con vialetto di ingresso (BCNC) alla part. 4, sub. 501.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO 1

L'appartamento occupa l'intero piano e affaccia a nord verso partt. 317, 318 e 574, a est verso partt. 210 (Bene 5), 211 (Bene 6), 318 e oltre verso part. 574, a sud verso partt. 318, 320, 321 e 317, a ovest verso part. 317.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO 2

L'appartamento occupa l'intero piano e affaccia a nord verso partt. 317, 318 e 574, a est verso partt. 210 (Bene 5), 211 (Bene 6), 318 e oltre verso part. 574, a sud verso partt. 318, 320, 321 e 317, a ovest verso part. 317.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO T

Il deposito è sito nella porzione nord del terreno alla part. 4, sub. 502 (Bene 1) con cui confina su tutti i lati.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO S1

Il deposito è sito nella porzione est del terreno alla part. 4, sub. 502 (Bene 1) e confina: a est con part. 318 e oltre con part. 574, a sud con scala scoperta che collega con la quota del piano terra, a ovest con part. 4, sub 502 (ex 1) verso il casale e a nord con part. 4, sub 502 (ex 1).

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO S1



Il deposito è sito nella porzione est del terreno alla part. 4, sub. 502 (Bene 1) e confina: a est con part. 318 e oltre con part. 574, a sud con part. 318, a ovest con part. 4, sub 502 (ex 1) verso il casale e a nord con scala scoperta che collega con la quota del piano terra.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO T

Il vialetto di accesso confina a est con casale alla part. 4 e, senza confini fisicamente definiti, con giardino alla part. 4, sub. 502; a sud con part. 321; a ovest con part. 317, con giardino alla part. 4, sub. 502, e con vascone e locale pompe; a nord con giardino alla part. 4, sub. 502. Il giardino confina a nord con partt. 317, 318 e 574, a est con partt. 210 (Bene 5), 211 (Bene 6) e 318, a sud con partt. 318, 320 e 317, a ovest con part. 317. Il vascone e il locale pompe confinano a nord, sud e ovest con giardino alla part. 4, sub. 502, a est con vialetto alla part. 4, sub. 501.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO T - SOPPALCO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale (ristorante) part. 4, sub. 2	773,00 mq	818,00 mq	1	797,30 mq	3,50 m	T
Locale commerciale (ristorante) part. 4, sub. 2	82,80 mq	93,50 mq	1	93,50 mq	3,00 m	soppalco
Totale superficie convenzionale:				890,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				890,80 mq		

La consistenza del locale ristorante è comprensiva anche di n. 2 ampliamenti abusivi in aderenza (uno a sud e uno a est) e n. 2 tettoie abusive (entrambe sul fronte est). I costi delle demolizioni degli stessi saranno decurtati dalla stima finale.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	145,70 mq	178,00 mq	1	178,00 mq	2,90 m	1
Terrazzo fino a 25 mq	25,00 mq	25,00 mq	0,3	7,50 mq	0,00 m	1
Terrazzo oltre 25 mq	105,00 mq	105,00 mq	0,1	10,50 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				196,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	196,00 mq	
--	------------------	--

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,70 mq	120,00 mq	1	120,00 mq	2,69 m	2
Balconcino	4,20 mq	4,20 mq	0,3	1,26 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				121,26 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				121,26 mq		

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	9,80 mq	15,00 mq	0,25	3,75 mq	1,77 m	T
Ampliamento abusivo	26,40 mq	26,40 mq	0,25	6,60 mq	0,00 m	T
Tettoia abusiva	4,60 mq	4,60 mq	0,25	1,15 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				11,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,50 mq		

La superficie sopra descritta include anche gli ampliamenti (tettoie, n. 2 wc e locale tecnico) realizzati abusivamente successivamente al primo accatastamento del 06/05/1986.
Il costo della demolizione degli stessi sarà decurtato dalla stima finale.

Trattandosi di deposito a servizio del locale commerciale (ristorante), sarà considerato, ai fini della stima, come accessorio a indiretto servizio del ristorante e non comunicante con esso. Pertanto alla superficie reale viene applicato un coefficiente pari a 0,25, come da indicazioni dell'Agenzia del Territorio (Circolare n. 13/2005, Allegato C).

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	59,20 mq	70,00 mq	0,25	17,50 mq	2,17 m	S1



Totale superficie convenzionale:	17,50 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	17,50 mq	

Trattandosi di deposito a servizio del locale commerciale (ristorante), sarà considerato, ai fini della stima, come accessorio a indiretto servizio del ristorante e non comunicante con esso. Pertanto alla superficie reale viene applicato un coefficiente pari a 0,25, come da indicazioni dell'Agenzia del Territorio (Circolare n. 13/2005, Allegato C).

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	66,00 mq	78,00 mq	0,25	19,50 mq	2,28 m	S1
Totale superficie convenzionale:				19,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,50 mq		

Trattandosi di deposito a servizio del locale commerciale (ristorante), sarà considerato, ai fini della stima, come accessorio a indiretto servizio del casale e non comunicante con esso. Pertanto alla superficie reale viene applicato un coefficiente pari a 0,25, come da indicazioni dell'Agenzia del Territorio (Circolare n. 13/2005, Allegato C).

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Aree scoperte (part. 4, subb. 501-502) compresi vascone (part. 208) e locale pompe (part. 209)	3490,00 mq	3490,00 mq	0,2	698,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				698,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				698,00 mq		



L'estensione delle aree scoperte è stata ricavata da file .dxf scaricato dal sito dell'Agenzia delle Entrate - Territorio, ed è calcolata al netto delle aree di sedime delle partt. 4 (Beni 1, 2 e 3), 207 (Bene 4), 210 (Bene 5) e 211 (Bene 6).

Considerata la prevalenza del ristorante nell'occupazione delle aree comuni, si è scelto di applicare alla superficie così ricavata il coefficiente previsto dall'Agenzia delle Entrate per le "Aree scoperte o comunque assimilabili di pertinenza esclusiva della uiu" di categoria C/1, pari a 0,2.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO T - SOPPALCO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 16/01/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 4, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C1 Piano T
Dal 16/01/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 4, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C1 Cl.5, Cons. 793 mq Rendita € 10,40 Piano T
Dal 01/01/1992 al 12/11/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 4, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C1 Cl.5, Cons. 793 mq Rendita € 23.472.800,00 Piano T
Dal 12/11/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 4, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C1 Cl.5, Cons. 793 mq Rendita € 12.122,69 Piano T
Dal 09/11/2015 al 04/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 4, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C1 Cl.5, Cons. 793 Superficie catastale 972 mq Rendita € 12.122,69 Piano T

Tutti gli immobili sono stati accatastati con modello di accatastamento n. 20550/1986.

La categoria catastale dal 20/12/1990 al 16/01/1991 è estrapolata dal modello di accatastamento n. 20550/1986 e dal relativo elaborato planimetrico.
La rendita dal 01/01/1992 al 12/11/2010 è espressa in Lire.

(Cfr. All. 4)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO 1



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 16/01/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 4, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A2 Piano 1
Dal 16/01/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 4, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 7,5 vani Rendita € 1,78 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 12/11/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 4, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 7,5 vani Rendita € 2.025.000,00 Piano 1
Dal 12/11/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 4, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 7,5 vani Rendita € 1.045,83 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 04/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 4, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 211 totale, 190 escluse aree scoperte mq Rendita € 1.045,83 Piano 1

Tutti gli immobili sono stati accatastati con modello di accatastamento n. 20550/1986.

La categoria catastale dal 20/12/1990 al 16/01/1991 è desunta dal modello di accatastamento n. 20550/1986 e dal relativo elaborato planimetrico.

La rendita dal 01/01/1992 al 12/11/2010 è espressa in Lire.

(Cfr. All. 4)

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 11/05/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 4, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A2 Piano 2
Dal 11/05/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 4, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 7,5 vani Rendita € 1.045,83 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 04/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 4, Sub. 4, Zc. 6



		Categoria A2 Cl.5, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 137 totale, 135 escluse aree scoperte mq Rendita € 1.045,83 Piano 2
--	--	--

Tutti gli immobili sono stati accatastati con modello di accatastamento n. 20550/1986.

La categoria catastale dal 20/12/1990 al 16/01/1991 è desunta dal modello di accatastamento n. 20550/1986 e dal relativo elaborato planimetrico.

In data 03/01/2006 è stata presentata variazione planimetrica DOCFA n. 182.1/2006 per migliore rappresentazione grafica, con cui è stata depositata ultima planimetria in atti del catasto.

(Cfr. All. 4)

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 16/01/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 207, Zc. 6 Categoria C2 Piano T
Dal 16/01/1991 al 01/01/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 207, Zc. 6 Categoria C2 Cl.10, Cons. 5 mq Rendita € 0,05 Piano T
Dal 01/01/1992 al 12/11/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 207, Zc. 6 Categoria C2 Cl.10, Cons. 5 mq Rendita € 45.500,00 Piano T
Dal 12/11/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 207, Zc. 6 Categoria C2 Cl.10, Cons. 5 mq Rendita € 23,50 Piano T
Dal 09/11/2015 al 04/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 207, Zc. 6 Categoria C2 Cl.10, Cons. 5 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 23,50 Piano T

Tutti gli immobili sono stati accatastati con modello di accatastamento n. 20550/1986.

La categoria catastale dal 20/12/1990 al 16/01/1991 è desunta dal modello di accatastamento n. 20550/1986 e dal relativo elaborato planimetrico.



La rendita dal 01/01/1992 al 12/11/2010 è espressa in Lire.

(Cfr. All. 4)

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 16/01/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 210, Zc. 6 Categoria C2 Piano S1
Dal 16/01/1991 al 01/01/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 210, Zc. 6 Categoria C2 Cl.6, Cons. 55 mq Rendita € 0,24 Piano S1
Dal 01/01/1992 al 12/11/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 210, Zc. 6 Categoria C2 Cl.6, Cons. 55 mq Rendita € 269.500,00 Piano S1
Dal 12/11/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 210, Zc. 6 Categoria C2 Cl.6, Cons. 55 mq Rendita € 139,19 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 04/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 210, Zc. 6 Categoria C2 Cl.6, Cons. 55 mq Superficie catastale 71 mq Rendita € 139,19 Piano S1

Tutti gli immobili sono stati accatastati con modello di accatastamento n. 20550/1986.

La categoria catastale dal 20/12/1990 al 16/01/1991 è desunta dal modello di accatastamento n. 20550/1986 e dal relativo elaborato planimetrico.

La rendita dal 01/01/1992 al 12/11/2010 è espressa in Lire.

(Cfr. All. 4)

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 16/01/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 211, Zc. 6 Categoria C2 Piano S1



Dal 16/01/1991 al 01/01/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 211, Zc. 6 Categoria C2 Cl.6, Cons. 66 mq Rendita € 0,29 Piano S1
Dal 01/01/1992 al 12/11/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 211, Zc. 6 Categoria C2 Cl.6, Cons. 66 mq Rendita € 323.400,00 Piano S1
Dal 12/11/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 211, Zc. 6 Categoria C2 Cl.6, Cons. 66 mq Rendita € 167,02 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 04/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 211, Zc. 6 Categoria C2 Cl.6, Cons. 66 mq Superficie catastale 81 mq Rendita € 167,02 Piano S1

Tutti gli immobili sono stati accatastati con modello di accatastamento n. 20550/1986.

La categoria catastale dal 20/12/1990 al 16/01/1991 è desunta dal modello di accatastamento n. 20550/1986 e dal relativo elaborato planimetrico.

La rendita dal 01/01/1992 al 12/11/2010 è espressa in Lire.

(Cfr. All. 4)

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO T

Tutti gli immobili sono stati accatastati con modello di accatastamento n. 20550/1986.

Benché già presenti nell'elaborato planimetrico del 06/05/1986, i BCNC alla part. 4, sub. 1 (terreno) e alle part. 208 (vascone) e 209 (locale pompe) vengono inseriti in banca dati con DOCFA del 26/10/2016, come comuni a tutti i Beni.

Il BCNC alla part. 4, sub. 1 (terreno) viene soppresso con DOCFA per "divisione BCNC" n. 203745.1/2016 del 29/10/2016 e vengono costituiti gli attuali subb. 501 (vialetto di accesso) comune ai Beni 1, 2 e 3, e 502 (giardino) comune ai Beni 1, 4, 5 e 6.

(Cfr. All. 4)

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO T - SOPPALCO



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	65	4	2	6	C1	5	793	972 mq	12122,69 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi differisce da quanto rappresentato nell'ultima (e prima) planimetria negli atti del catasto per:

- 1) presenza di vetrata di separazione tra ingresso e sala ristorante;
 - 2) presenza di n. 2 pilastri nella sala ristorante;
 - 3) trasformazione in wc di vano interno, di circa 1,90 mq, nelle adiacenze di tettoia e ripostiglio a est;
 - 4) trasformazione di finestra in porta finestra nella saletta ristorante a nord;
 - 5) realizzazione di tettoia, di circa 15,40 mq, in corrispondenza dei forni/griglia esterni;
 - 6) realizzazione di un ampliamento, di circa 11,20 mq, e di una tettoia, di circa 7,20 mq, nelle adiacenze di forni/griglia esterni e ripostigli sul fronte est;
 - 7) spostamento di piccolo vano esterno su fronte sud;
 - 8) chiusura con pannelli di ambiente ufficio sul soppalco.
- I costi per le sanatorie, i ripristini e la conseguente presentazione della variazione planimetrica DOCFA saranno decurtati dalla stima finale.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	65	4	3	6	A2	5	7,5 vani	211 totale, 190 escluse aree scoperte mq	1045,83 €	1	

Corrispondenza catastale

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



Lo stato dei luoghi è conforme a quanto rappresentato nell'ultima planimetria negli atti del catasto presentata in data 06/05/1986.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	65	4	4	6	A2	5	7,5 vani	137 totale, 135 escluse aree scoperte mq	1045,83 €	2	

Corrispondenza catastale

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

Lo stato dei luoghi è conforme a quanto rappresentato nell'ultima planimetria negli atti del catasto presentata in data 03/01/2006.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	65	207		6	C2	10	5 mq	16 mq	23,5 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi differisce da quanto rappresentato nell'ultima planimetria negli atti del catasto presentata in data 06/05/1986 per:

- 1) trasformazione del locale ripostiglio in forno a legna;
- 2) realizzazione abusiva di una tettoia con struttura in muratura e copertura a capriata lignea con coppi e tegole di fronte al forno;



3) realizzazione abusiva di un volume sul lato nord in cui sono ubicati n. 2 wc con tettoia lignea di ingresso e un locale tecnico.
I costi per i ripristini saranno decurtati dalla stima finale.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	65	210		6	C2	6	55 mq	71 mq	139,19 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Lo stato dei luoghi è conforme a quanto rappresentato nell'ultima planimetria negli atti del catasto presentata in data 06/05/1986.

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	65	211		6	C2	6	66 mq	81 mq	167,02 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Lo stato dei luoghi è conforme a quanto rappresentato nell'ultima planimetria negli atti del catasto presentata in data 06/05/1986.



BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	65	4	501		BCNC					T	
	65	4	502		BCNC					T	
	65	208			BCNC					T	
	65	209			BCNC					T	

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO T - SOPPALCO

L'immobile si presenta in uno stato conservativo discreto.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO 1

L'immobile si presenta in uno stato conservativo mediocre.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO 2

L'immobile si presenta in uno stato conservativo discreto.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO T

L'immobile si presenta in uno stato conservativo pessimo: è privo di finiture, in stato di semiabbandono e in alcuni punti pericolante.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO S1

L'immobile si presenta in uno stato conservativo pessimo: è privo di finiture, in stato di semiabbandono e in alcuni punti pericolante.

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO S1

L'immobile si presenta in uno stato conservativo pessimo: è privo di finiture, in stato di semiabbandono e in alcuni punti pericolante.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO T



Gli immobili si presentano in uno stato conservativo discreto.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO T - SOPPALCO

Da elaborato planimetrico ed elenco immobili, si rilevano come parti comuni ai beni oggetto della presente perizia, i seguenti BCNC:

- part. 4, sub. 501 (viale di ingresso) comune alle partt. 208 (BCNC, vascone), 209 (BCNC, locale pompe) e part. 4, subb. 2 (ristorante, Bene 1), 3 (appartamento, Bene 2), 4 (appartamento, Bene 3);
- part. 4, sub. 502 (giardino) comune alle partt. 207 (deposito, Bene 4), 210 (deposito, Bene 5), 211 (deposito, Bene 6) e part. 4, sub. 2 (ristorante, Bene 1);
- part. 208 (vascone) comune a tutti i beni;
- part. 209 (locale pompe) comune a tutti i beni.

Suddetti BCNC sono, ai fini della stima, valutati a parte nel Bene 7.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO 1

Da elaborato planimetrico ed elenco immobili, si rilevano come parti comuni ai beni oggetto della presente perizia, i seguenti BCNC:

- part. 4, sub. 501 (viale di ingresso) comune alle partt. 208 (BCNC, vascone), 209 (BCNC, locale pompe) e part. 4, subb. 2 (ristorante, Bene 1), 3 (appartamento, Bene 2), 4 (appartamento, Bene 3);
- part. 208 (vascone) comune a tutti i beni;
- part. 209 (locale pompe) comune a tutti i beni.

Suddetti BCNC sono, ai fini della stima, valutati a parte nel Bene 7.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO 2

Da elaborato planimetrico ed elenco immobili, si rilevano come parti comuni ai beni oggetto della presente perizia, i seguenti BCNC:

- part. 4, sub. 501 (viale di ingresso) comune alle partt. 208 (BCNC, vascone), 209 (BCNC, locale pompe) e part. 4, subb. 2 (ristorante, Bene 1), 3 (appartamento, Bene 2), 4 (appartamento, Bene 3);
- part. 208 (vascone) comune a tutti i beni;
- part. 209 (locale pompe) comune a tutti i beni.

Suddetti BCNC sono, ai fini della stima, valutati a parte nel Bene 7.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO T

Da elaborato planimetrico ed elenco immobili, si rilevano come parti comuni ai beni oggetto della presente perizia, i seguenti BCNC:

- part. 4, sub. 502 (giardino) comune alle partt. 207 (deposito, Bene 4), 210 (deposito, Bene 5), 211 (deposito, Bene 6) e part. 4, sub. 2 (ristorante, Bene 1);
- part. 208 (vascone) comune a tutti i beni;
- part. 209 (locale pompe) comune a tutti i beni.

Suddetti BCNC sono, ai fini della stima, valutati a parte nel Bene 7.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO S1



Da elaborato planimetrico ed elenco immobili, si rilevano come parti comuni ai beni oggetto della presente perizia, i seguenti BCNC:

- part. 4, sub. 502 (giardino) comune alle partt. 207 (deposito, Bene 4), 210 (deposito, Bene 5), 211 (deposito, Bene 6) e part. 4, sub. 2 (ristorante, Bene 1);
- part. 208 (vascone) comune a tutti i beni;
- part. 209 (locale pompe) comune a tutti i beni.

Suddetti BCNC sono, ai fini della stima, valutati a parte nel Bene 7.

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO S1

Da elaborato planimetrico ed elenco immobili, si rilevano come parti comuni ai beni oggetto della presente perizia, i seguenti BCNC:

- part. 4, sub. 502 (giardino) comune alle partt. 207 (deposito, Bene 4), 210 (deposito, Bene 5), 211 (deposito, Bene 6) e part. 4, sub. 2 (ristorante, Bene 1);
- part. 208 (vascone) comune a tutti i beni;
- part. 209 (locale pompe) comune a tutti i beni.

Suddetti BCNC sono, ai fini della stima, valutati a parte nel Bene 7.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO T

Da elaborato planimetrico ed elenco immobili, si rilevano come parti comuni ai beni oggetto della presente perizia, i seguenti BCNC:

- part. 4, sub. 501 (via di ingresso) comune alle partt. 208 (BCNC, vascone), 209 (BCNC, locale pompe) e part. 4, sub. 2 (ristorante, Bene 1), 3 (appartamento, Bene 2), 4 (appartamento, Bene 3);
- part. 4, sub. 502 (giardino) comune alle partt. 207 (deposito, Bene 4), 210 (deposito, Bene 5), 211 (deposito, Bene 6) e part. 4, sub. 2 (ristorante, Bene 1);
- part. 208 (vascone) comune a tutti i beni;
- part. 209 (locale pompe) comune a tutti i beni.

Suddetti BCNC sono, ai fini della stima, valutati a parte nel Bene 7.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO T - SOPPALCO

Dall'atto di compravendita, Notaio Antonio CALIFANO, del 17/05/1979, rep 11543, racc. 2054, (All. 6) risultano le seguenti servitù:

- "a) servitù di transito anche carrabile sulla attuale strada poderale dipartentesi dalla strada statale Flaminia e di accesso al fondo in oggetto. Le spese di manutenzione per tale servitù saranno a carico del fondo dominante;
- b) servitù di acqua con le attuali modalità da prelevarsi dal pozzo sito sulla residua proprietà del venditore adiacente alla cabina elettrica, di cui peraltro il venditore non ne garantisce la potabilità ed eventuali interruzioni di flusso, qualunque ne sia la causa e purché non addebitabile al proprietario del fondo servente. Le spese per il consumo dell'acqua verranno corrisposte al proprietario del fondo servente in base al contatore ed al prezzo praticato dai concessionari dell'Ente Maremma della zona di Prima Porta;
- c) servitù di scarico di acque bianche, nere e rifiuti liquidi, con le attuali modalità, nella fossa che insiste sulla residua proprietà della parte venditrice. Tuttavia la parte acquirente assume formale impegno di costruire a termini di legge, e a propria cura e spese e per la necessità del fondo di sua proprietà, un capace pozzo-serbatoio entro e non oltre il termine di due anni dalla data del presente atto, nello stesso sito ove, nella residua proprietà del venditore, si trova l'attuale pozzo di dispersione. Per l'esercizio di dette servitù è altresì concesso a favore del fondo venduto, ed a carico della residua proprietà del venditore, servitù di acquedotto e scarico,



nonché servitù di passo per l'ispezione, la manutenzione e lo svuotamento dell'impianto;

d) servitù di scarico delle acque bianche e nere dai servizi esistenti sul fondo alienato, nell'altro pozzo nero esistente nella residua proprietà del venditore cui faranno carico le spese per la manutenzione e lo svuotamento dello stesso;

e) servitù di affissioni all'imbocco della strada di accesso con la strada statale Flaminia, di un cartello pubblicitario e di insegna luminosa, relativa all'attività commerciale svolta dalla parte acquirente e di dimensioni uguali, ciascuna di 20 mq."

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO 1

Dall'atto di compravendita, Notaio Antonio CALIFANO, del 17/05/1979, rep 11543, racc. 2054, (All. 6) risultano le seguenti servitù:

"a) servitù di transito anche carrabile sulla attuale strada poderale dipartentesi dalla strada statale Flaminia e di accesso al fondo in oggetto. Le spese di manutenzione per tale servitù saranno a carico del fondo dominante;

b) servitù di acqua con le attuali modalità da prelevarsi dal pozzo sito sulla residua proprietà del venditore adiacente alla cabina elettrica, di cui peraltro il venditore non ne garantisce la potabilità ed eventuali interruzioni di flusso, qualunque ne sia la causa e purché non addebitabile al proprietario del fondo servente. Le spese per il consumo dell'acqua verranno corrisposte al proprietario del fondo servente in base al contatore ed al prezzo praticato dai concessionari dell'Ente Maremma della zona di Prima Porta;

c) servitù di scarico di acque bianche, nere e rifiuti liquidi, con le attuali modalità, nella fossa che insiste sulla residua proprietà della parte venditrice. Tuttavia la parte acquirente assume formale impegno di costruire a termini di legge, e a propria cura e spese e per la necessità del fondo di sua proprietà, un capace pozzo-serbatoio entro e non oltre il termine di due anni dalla data del presente atto, nello stesso sito ove, nella residua proprietà del venditore, si trova l'attuale pozzo di dispersione. Per l'esercizio di dette servitù è altresì concesso a favore del fondo venduto, ed a carico della residua proprietà del venditore, servitù di acquedotto e scarico, nonché servitù di passo per l'ispezione, la manutenzione e lo svuotamento dell'impianto;

d) servitù di scarico delle acque bianche e nere dai servizi esistenti sul fondo alienato, nell'altro pozzo nero esistente nella residua proprietà del venditore cui faranno carico le spese per la manutenzione e lo svuotamento dello stesso;

e) servitù di affissioni all'imbocco della strada di accesso con la strada statale Flaminia, di un cartello pubblicitario e di insegna luminosa, relativa all'attività commerciale svolta dalla parte acquirente e di dimensioni uguali, ciascuna di 20 mq."

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO 2

Dall'atto di compravendita, Notaio Antonio CALIFANO, del 17/05/1979, rep 11543, racc. 2054, (All. 6) risultano le seguenti servitù:

"a) servitù di transito anche carrabile sulla attuale strada poderale dipartentesi dalla strada statale Flaminia e di accesso al fondo in oggetto. Le spese di manutenzione per tale servitù saranno a carico del fondo dominante;

b) servitù di acqua con le attuali modalità da prelevarsi dal pozzo sito sulla residua proprietà del venditore adiacente alla cabina elettrica, di cui peraltro il venditore non ne garantisce la potabilità ed eventuali interruzioni di flusso, qualunque ne sia la causa e purché non addebitabile al proprietario del fondo servente. Le spese per il consumo dell'acqua verranno corrisposte al proprietario del fondo servente in base al contatore ed al prezzo praticato dai concessionari dell'Ente Maremma della zona di Prima Porta;

c) servitù di scarico di acque bianche, nere e rifiuti liquidi, con le attuali modalità, nella fossa che insiste sulla residua proprietà della parte venditrice. Tuttavia la parte acquirente assume formale impegno di costruire a termini di legge, e a propria cura e spese e per la necessità del fondo di sua proprietà, un capace pozzo-serbatoio entro e non oltre il termine di due anni dalla data del presente atto, nello stesso sito ove, nella residua proprietà del venditore, si trova l'attuale pozzo di dispersione. Per l'esercizio di dette servitù è altresì concesso a favore del fondo venduto, ed a carico della residua proprietà del venditore, servitù di acquedotto e scarico, nonché servitù di passo per l'ispezione, la manutenzione e lo svuotamento dell'impianto;



d) servitù di scarico delle acque bianche e nere dai servizi esistenti sul fondo alienato, nell'altro pozzo nero esistente nella residua proprietà del venditore cui faranno carico le spese per la manutenzione e lo svuotamento dello stesso;

e) servitù di affissioni all'imbocco della strada di accesso con la strada statale Flaminia, di un cartello pubblicitario e di insegna luminosa, relativa all'attività commerciale svolta dalla parte acquirente e di dimensioni uguali, ciascuna di 20 mq."

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO T

Dall'atto di compravendita, Notaio Antonio CALIFANO, del 17/05/1979, rep 11543, racc. 2054, (All. 6) risultano le seguenti servitù:

"a) servitù di transito anche carrabile sulla attuale strada poderale dipartentesi dalla strada statale Flaminia e di accesso al fondo in oggetto. Le spese di manutenzione per tale servitù saranno a carico del fondo dominante;

b) servitù di acqua con le attuali modalità da prelevarsi dal pozzo sito sulla residua proprietà del venditore adiacente alla cabina elettrica, di cui peraltro il venditore non ne garantisce la potabilità ed eventuali interruzioni di flusso, qualunque ne sia la causa e purché non addebitabile al proprietario del fondo servente. Le spese per il consumo dell'acqua verranno corrisposte al proprietario del fondo servente in base al contatore ed al prezzo praticato dai concessionari dell'Ente Maremma della zona di Prima Porta;

c) servitù di scarico di acque bianche, nere e rifiuti liquidi, con le attuali modalità, nella fossa che insiste sulla residua proprietà della parte venditrice. Tuttavia la parte acquirente assume formale impegno di costruire a termini di legge, e a propria cura e spese e per la necessità del fondo di sua proprietà, un capace pozzo-serbatoio entro e non oltre il termine di due anni dalla data del presente atto, nello stesso sito ove, nella residua proprietà del venditore, si trova l'attuale pozzo di dispersione. Per l'esercizio di dette servitù è altresì concesso a favore del fondo venduto, ed a carico della residua proprietà del venditore, servitù di acquedotto e scarico, nonché servitù di passo per l'ispezione, la manutenzione e lo svuotamento dell'impianto;

d) servitù di scarico delle acque bianche e nere dai servizi esistenti sul fondo alienato, nell'altro pozzo nero esistente nella residua proprietà del venditore cui faranno carico le spese per la manutenzione e lo svuotamento dello stesso;

e) servitù di affissioni all'imbocco della strada di accesso con la strada statale Flaminia, di un cartello pubblicitario e di insegna luminosa, relativa all'attività commerciale svolta dalla parte acquirente e di dimensioni uguali, ciascuna di 20 mq."

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO S1

Dall'atto di compravendita, Notaio Antonio CALIFANO, del 17/05/1979, rep 11543, racc. 2054, (All. 6) risultano le seguenti servitù:

"a) servitù di transito anche carrabile sulla attuale strada poderale dipartentesi dalla strada statale Flaminia e di accesso al fondo in oggetto. Le spese di manutenzione per tale servitù saranno a carico del fondo dominante;

b) servitù di acqua con le attuali modalità da prelevarsi dal pozzo sito sulla residua proprietà del venditore adiacente alla cabina elettrica, di cui peraltro il venditore non ne garantisce la potabilità ed eventuali interruzioni di flusso, qualunque ne sia la causa e purché non addebitabile al proprietario del fondo servente. Le spese per il consumo dell'acqua verranno corrisposte al proprietario del fondo servente in base al contatore ed al prezzo praticato dai concessionari dell'Ente Maremma della zona di Prima Porta;

c) servitù di scarico di acque bianche, nere e rifiuti liquidi, con le attuali modalità, nella fossa che insiste sulla residua proprietà della parte venditrice. Tuttavia la parte acquirente assume formale impegno di costruire a termini di legge, e a propria cura e spese e per la necessità del fondo di sua proprietà, un capace pozzo-serbatoio entro e non oltre il termine di due anni dalla data del presente atto, nello stesso sito ove, nella residua proprietà del venditore, si trova l'attuale pozzo di dispersione. Per l'esercizio di dette servitù è altresì concesso a favore del fondo venduto, ed a carico della residua proprietà del venditore, servitù di acquedotto e scarico, nonché servitù di passo per l'ispezione, la manutenzione e lo svuotamento dell'impianto;

d) servitù di scarico delle acque bianche e nere dai servizi esistenti sul fondo alienato, nell'altro pozzo nero



esistente nella residua proprietà del venditore cui faranno carico le spese per la manutenzione e lo svuotamento dello stesso;

e) servitù di affissioni all'imbocco della strada di accesso con la strada statale Flaminia, di un cartello pubblicitario e di insegna luminosa, relativa all'attività commerciale svolta dalla parte acquirente e di dimensioni uguali, ciascuna di 20 mq."

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO S1

Dall'atto di compravendita, Notaio Antonio CALIFANO, del 17/05/1979, rep 11543, racc. 2054, (All. 6) risultano le seguenti servitù:

"a) servitù di transito anche carrabile sulla attuale strada poderale dipartentesi dalla strada statale Flaminia e di accesso al fondo in oggetto. Le spese di manutenzione per tale servitù saranno a carico del fondo dominante;

b) servitù di acqua con le attuali modalità da prelevarsi dal pozzo sito sulla residua proprietà del venditore adiacente alla cabina elettrica, di cui peraltro il venditore non ne garantisce la potabilità ed eventuali interruzioni di flusso, qualunque ne sia la causa e purché non addebitabile al proprietario del fondo servente. Le spese per il consumo dell'acqua verranno corrisposte al proprietario del fondo servente in base al contatore ed al prezzo praticato dai concessionari dell'Ente Maremma della zona di Prima Porta;

c) servitù di scarico di acque bianche, nere e rifiuti liquidi, con le attuali modalità, nella fossa che insiste sulla residua proprietà della parte venditrice. Tuttavia la parte acquirente assume formale impegno di costruire a termini di legge, e a propria cura e spese e per la necessità del fondo di sua proprietà, un capace pozzo-serbatoio entro e non oltre il termine di due anni dalla data del presente atto, nello stesso sito ove, nella residua proprietà del venditore, si trova l'attuale pozzo di dispersione. Per l'esercizio di dette servitù è altresì concesso a favore del fondo venduto, ed a carico della residua proprietà del venditore, servitù di acquedotto e scarico, nonché servitù di passo per l'ispezione, la manutenzione e lo svuotamento dell'impianto;

d) servitù di scarico delle acque bianche e nere dai servizi esistenti sul fondo alienato, nell'altro pozzo nero esistente nella residua proprietà del venditore cui faranno carico le spese per la manutenzione e lo svuotamento dello stesso;

e) servitù di affissioni all'imbocco della strada di accesso con la strada statale Flaminia, di un cartello pubblicitario e di insegna luminosa, relativa all'attività commerciale svolta dalla parte acquirente e di dimensioni uguali, ciascuna di 20 mq."

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO T

Dall'atto di compravendita, Notaio Antonio CALIFANO, del 17/05/1979, rep 11543, racc. 2054, (All. 6) risultano le seguenti servitù:

"a) servitù di transito anche carrabile sulla attuale strada poderale dipartentesi dalla strada statale Flaminia e di accesso al fondo in oggetto. Le spese di manutenzione per tale servitù saranno a carico del fondo dominante;

b) servitù di acqua con le attuali modalità da prelevarsi dal pozzo sito sulla residua proprietà del venditore adiacente alla cabina elettrica, di cui peraltro il venditore non ne garantisce la potabilità ed eventuali interruzioni di flusso, qualunque ne sia la causa e purché non addebitabile al proprietario del fondo servente. Le spese per il consumo dell'acqua verranno corrisposte al proprietario del fondo servente in base al contatore ed al prezzo praticato dai concessionari dell'Ente Maremma della zona di Prima Porta;

c) servitù di scarico di acque bianche, nere e rifiuti liquidi, con le attuali modalità, nella fossa che insiste sulla residua proprietà della parte venditrice. Tuttavia la parte acquirente assume formale impegno di costruire a termini di legge, e a propria cura e spese e per la necessità del fondo di sua proprietà, un capace pozzo-serbatoio entro e non oltre il termine di due anni dalla data del presente atto, nello stesso sito ove, nella residua proprietà del venditore, si trova l'attuale pozzo di dispersione. Per l'esercizio di dette servitù è altresì concesso a favore del fondo venduto, ed a carico della residua proprietà del venditore, servitù di acquedotto e scarico, nonché servitù di passo per l'ispezione, la manutenzione e lo svuotamento dell'impianto;

d) servitù di scarico delle acque bianche e nere dai servizi esistenti sul fondo alienato, nell'altro pozzo nero esistente nella residua proprietà del venditore cui faranno carico le spese per la manutenzione e lo



svuotamento dello stesso;

e) servitù di affissioni all'imbocco della strada di accesso con la strada statale Flaminia, di un cartello pubblicitario e di insegna luminosa, relativa all'attività commerciale svolta dalla parte acquirente e di dimensioni uguali, ciascuna di 20 mq."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO T - SOPPALCO

Il locale commerciale, usato e attrezzato a ristorante, identificato in catasto al Fg. 65, part. 4, sub. 2, occupa il piano terra e soppalco di un casale rurale, realizzato nei primi anni del Novecento.

Il casale in cui è sito l'immobile è costituito di n. 3 piani fuori terra: il piano terra commerciale e n. 2 piani residenziali. Ha struttura in muratura portante, solai misti (lignei, in putrelle voltine di laterizio e in ferro e legno sul soppalco) e copertura parzialmente a terrazzo piano non praticabile e parzialmente a falde inclinate rivestite a coppi e tegole di laterizio. Le facciate sono tinteggiate e intonacate e i presentano in uno stato di conservazione discreto.

L'accesso al compendio avviene da viale che inizia da Via Flaminia e diventa poi il BCNC censito alla part. 4 sub. 501 (ex 1). Il casale è circondato da terreno censito alla part. 4, sub. 502 (ex 1).

L'accesso al locale commerciale, usato e attrezzato a ristorante (part. 4, sub. 2), avviene da porta in legno e vetro coperto da tettoia lignea. Il locale ristorante si sviluppa su n. 2 livelli (piano terra e soppalco) ed è composto da: al piano terra ingresso, n. 3 sale ristorante, un bar, n. 5 disimpegni totali, un locale guardaroba, n. 2 anti-wc e n. 5 wc per il pubblico, uno spogliatoio e un wc per il personale, una tettoia in aderenza, un'ampia cucina, n. 2 dispense, n. 2 ghiacciaie, n. 2 ampliamenti abusivi in aderenza (uno a sud e uno a est) e n. 2 tettoie abusive (entrambe sul fronte est); al piano soppalco n. 2 zone aperte sul locale sottostante e un ufficio. Il piano terra ha altezze interne utili variabili tra 3,84 m e 2,22 m (sotto soppalco); il soppalco ha altezze interne utili variabili tra 3,78 m e 2,61 m. Mostra un livello di conservazione discreto e presenta le seguenti caratteristiche e finiture:

Pavimenti: cotto nelle sale ristorante ad esclusione delle zone sotto soppalco, che sono sollevate su pedane in legno e pavimentate in parquet, della saletta ristorante a nord, che è pavimentata in battuto di cemento rigato a rombi; wc e antiwc in gres; cucina e dispense in piastrelle di klinker; spogliatoio in marmette; wc per il personale e adiacente disimpegno in gres; il soppalco in parquet.

Pareti: sale ristorante e soppalco intonacate con intonaco grezzo e tinteggiate; disimpegno dei bagni e antiwc con basamento in pietra; wc e antiwc rivestite in gres e restante parte intonacate con intonaco grezzo e tinteggiate; cucina rivestite in ceramica.

Soffitti: con travi (lignee o metalliche) a vista; voltine intonacate e tinteggiate.

Infissi esterni: in legno e vetro singolo; in cucina finestre d'epoca in ferro e vetro; portoni esterni della cucina in legno.

Infissi interni: porta tra cucina e ristorante in ferro con maniglione anti-panico; porte delle dispense 2 in legno e 2 frigorifere.

Impianti: impianto elettrico; impianto di riscaldamento con radiatori e n. 2 camini.

(Cfr. ALL. 2)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO 1

L'appartamento, identificato in catasto al Fg. 65, part. 4, sub. 3, è sito al primo piano di un casale di n. 3 piani fuori terra: il piano terra commerciale e n. 2 piani residenziali.

Il casale ha struttura in muratura portante, solai misti (lignei, in putrelle voltine di laterizio e in ferro e legno sul soppalco) e copertura parzialmente a terrazzo piano non praticabile e parzialmente a falde inclinate rivestite a coppi e tegole di laterizio. Le facciate sono tinteggiate e intonacate e i presentano in uno stato di conservazione discreto.



L'accesso al compendio avviene da viale che inizia da Via Flaminia e diventa poi il BCNC censito alla part. 4 sub. 501 (ex 1). Il casale è circondato da terreno censito alla part. 4, sub. 502 (ex 1).

L'accesso all'appartamento Bene 2 avviene dal fronte ovest del casale, mediante n. 3 gradini esterni pavimentati in cotto e coperti da tettoia con struttura lignea e tegole e coppi, da portone ligneo con inferriata esterna, che conduce a vano scala interno.

L'appartamento occupa l'intero primo piano, ha quadruplo affaccio ed è costituito da: ingresso, ampio soggiorno, angolo cottura, n. 4 camere, un bagno, un wc, un disimpegno, un corridoio e un ampio terrazzo. Ha un'altezza interna utile di 2,90 m (3,09 m in una sola camera). Mostra un livello di conservazione mediocre e presenta le seguenti caratteristiche e finiture:

Pavimenti: cotto in tutti i vani; bagno in piastrelle monocottura; wc in gres porcellanato; terrazzo con sola guaina impermeabilizzante stesa a teli sovrapposti.

Pareti: tinteggiate in tutti i vani; trompe l'oeil su una parete del soggiorno; cucina in maioliche di ceramica con decori; bagno in piastrelle monocottura con decori; wc in gres porcellanato.

Soffitti: tinteggiati; parte della camera più alta ha travi e travetti lignei a vista.

Infissi esterni: finestre in legno con vetro singolo e scuri in legno; porta finestra che conduce al terrazzo in pvc e scuri in ferro; portoncino di ingresso blindato.

Infissi interni: porte in legno.

Impianti: impianto elettrico d'epoca; impianto di riscaldamento con radiatori e n. 2 camini; condizionamento mediante n. 1 split nella camera più alta; impianto citofonico; antenna parabolica.

(Cfr. ALL. 2)

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO 2

L'appartamento, identificato in catasto al Fg. 65, part. 4, sub. 4, è sito al piano 2 di un casale di n. 3 piani fuori terra: il piano terra commerciale e n. 2 piani residenziali.

Il casale ha struttura in muratura portante, solai misti (lignei, in putrelle voltine di laterizio e in ferro e legno sul soppalco) e copertura parzialmente a terrazzo piano non praticabile e parzialmente a falde inclinate rivestite a coppi e tegole di laterizio. Le facciate sono tinteggiate e intonacate e i presentano in uno stato di conservazione discreto.

L'accesso al compendio avviene da viale che inizia da Via Flaminia e diventa poi il BCNC censito alla part. 4 sub. 501 (ex 1). Il casale è circondato da terreno censito alla part. 4, sub. 502 (ex 1).

L'accesso all'appartamento Bene 3 avviene dal fronte ovest del casale, mediante n. 3 gradini esterni pavimentati in cotto e coperti da tettoia con struttura lignea e tegole e coppi, da portone ligneo con inferriata esterna, che conduce a vano scala interno.

L'appartamento occupa l'intero piano 2, ha quadruplo affaccio ed è costituito da: ingresso, ampio soggiorno, angolo cottura, n. 2 camere, n. 2 bagni, un disimpegno e un balconcino. E' mansardato con soffitto a falda e ha un'altezza interna utile variabile tra 3,53 m e 1,85 m. Mostra un livello di conservazione discreto e presenta le seguenti caratteristiche e finiture:

Pavimenti: cotto in tutti i vani; camera con balconcino in parquet; bagni in gres; balconcino in cotto.

Pareti: tinteggiate in tutti i vani; cucina tozzetti di ceramica con decori; bagni in piastrelle monocottura con greche.

Soffitti: tinteggiati.

Infissi esterni: finestre in legno con vetro singolo e scuri in legno e parapetti metallici; porta finestra che conduce al balconcino in alluminio con vetrocamera, inferriata esterna e scuri in alluminio; portoncino di ingresso blindato.

Infissi interni: porte in legno con doppia specchiatura.

Impianti: impianto elettrico con interruttore magnetotermico; impianto di riscaldamento con radiatori a caldaia a gas e camino; condizionamento mediante n. 1 split nella camera con finestra; impianto citofonico; antenna TV.

(Cfr. ALL. 2)



BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO T

Il deposito, identificato in catasto al Fg. 65, part. 207, è un piccolo fabbricato di un piano sito nella porzione nord del terreno alla part. 4, sub. 502 (Bene 1), composto da: un locale caldaia usato anche a deposito e un ripostiglio, oggi impropriamente adibito a forno a legna. Gli sono stati realizzati abusivamente in aderenza: una tettoia di fronte al forno e un volume sul lato nord in cui sono ubicati n. 2 wc con tettoia di ingresso e un locale tecnico. Ha struttura in muratura portante, solai lignei e copertura parzialmente a falde inclinate con capriate rivestite a coppi e tegole di laterizio (nucleo originario deposito/ripostiglio e attuale forno) e parzialmente piana non praticabile (ampliamenti abusivi). Le facciate sono tinteggiate e intonacate e i presentano in uno stato di conservazione scadente.

L'accesso al deposito Bene 4 avviene direttamente dal terreno censito alla part. 4, sub. 502 (ex 1), con cui confina su ogni lato.

Mostra un livello di conservazione scadente con intonaco ammalorato e porzioni di coperture crollate e presenta le seguenti caratteristiche e finiture:

Pavimenti: battuto di cemento nel locale caldaia/deposito; cotto di fronte al ripostiglio (attuale forno); gres nei wc e tettoia anti wc.

Pareti: muratura di tufo a vista nel locale caldaia/deposito; gres nei wc.

Soffitti: struttura lignea a vista.

Infissi esterni: portoncini metallici.

Impianti: idrico sanitario; elettrico e di illuminazione con corrugati esterni non a norma.

(Cfr. ALL. 2)

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO S1

Il deposito, identificato in catasto al Fg. 65, part. 210, è sito in un fabbricato seminterrato, composto da n. 2 depositi (Beni 5 e 6), posizionato nella porzione est del terreno alla part. 4, sub. 502 (Bene 1). E' composto da: un unico locale deposito suddiviso in n. 2 parti da tramezzo a L. Ha struttura in muratura portante in blocchetti di tufo, solai laterocementizi e copertura piana non praticabile, pericolante e non pavimentata.

Il deposito è sito nella porzione est del terreno alla part. 4, sub. 502 (Bene 1) e confina: a est con part. 318 e oltre con part. 574, a sud con scala scoperta che collega con la quota del piano terra, a ovest con part. 4, sub 502 (ex 1) verso il casale e a nord con part. 4, sub 502 (ex 1).

L'accesso al deposito Bene 5 avviene dal terreno censito alla part. 4, sub. 502 (ex 1), mediante rampa unica di scale scoperte che collega il piano seminterrato dei depositi con la quota del piano terra.

Mostra un livello di conservazione scadente e presenta le seguenti caratteristiche e finiture:

Pavimenti: battuto di cemento.

Pareti: muratura di tufo a vista.

Soffitti: struttura laterocementizia ammalorata a vista.

Infissi esterni: una finestra in legno con vetro singolo che affaccia verso est; portoncino metallico.

Impianti: di illuminazione in canalina, prevalentemente non funzionante.

(Cfr. ALL. 2)

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO S1

Il deposito, identificato in catasto al Fg. 65, part. 211, è sito in un fabbricato seminterrato, composto da n. 2 depositi (Beni 5 e 6), posizionato nella porzione est del terreno alla part. 4, sub. 502 (Bene 1). E' composto da: un unico locale deposito. Ha struttura in muratura portante in blocchetti di tufo, solai laterocementizi e copertura piana non praticabile, pericolante e non pavimentata.

Il deposito è sito nella porzione est del terreno alla part. 4, sub. 502 (Bene 1) e confina: a est con part. 318 e oltre con part. 574, a sud con part. 318, a ovest con part. 4, sub 502 (ex 1) verso il casale e a nord con scala scoperta che collega con la quota del piano terra.

L'accesso al deposito Bene 6 avviene dal terreno censito alla part. 4, sub. 502 (ex 1), mediante rampa unica di



scaie scoperte che collega il piano seminterrato dei depositi con la quota del piano terra.

Mostra un livello di conservazione scadente e presenta le seguenti caratteristiche e finiture:

Pavimenti: battuto di cemento.

Pareti: intonacate con intonaco grezzo.

Soffitti: struttura laterocementizia ammalorata non intonacata ma tinteggiata.

Infissi esterni: inferriate con interposta rete metallica ai n. 2 vani finestra che affacciano verso est; portoncino metallico.

Impianti: di illuminazione.

(Cfr. ALL. 2)

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO T

Il Bene di cui trattasi, è composto da aree scoperte adiacenti, identificate in catasto al Fg. 65, part. 4, 501 (vialetto di ingresso) e 502 (giardino), e da piccoli fabbricati a servizio (BCNC), identificati in catasto Fg. 65, part. 208 (vascone) e part. 209 (locale pompe).

Le aree scoperte sono composte da un viale di ingresso (part. 4, sub. 501) asfaltato e pavimentato con sanpietrini, e giardino circostante il casale (part. 4, sub. 502) con aree pavimentate per i tavolini, aree coperte con n. 4 tettoie abusive, a struttura lignea, di cui: n. 3 tettoie, a pianta rettangolare, rispettivamente di circa 45,00 mq, 40,00 mq, 80,00 mq, poste sul lato est del casale e a servizio del ristorante; una a pianta circolare intorno a un pozzo, di circa 95,00 mq, sul fronte nord.

Il vascone (part. 208) è un vecchio abbeveratoio per il bestiame, coperto da un pergolato a struttura metallica.

Il locale pompe (part. 209) è un piccolo fabbricato a un piano con struttura portante in pietra e copertura a doppia falda in legno e coppi. Il corpo principale ha un ampliamento in aderenza in blocchi di tufo e copertura in lamiera ondulata.

(Cfr. ALL. 2)

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO T - SOPPALCO

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile è nella disponibilità degli figli della debitrice.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO 1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Stato di occupazione: l'immobile è occupato dal figlio e dalla nuora della debitrice.

Una porzione (12,00 mq) del terrazzo dell'appartamento al Bene 2 e parte della copertura a tetto dell'appartamento al Bene 3 sono locate per il posizionamento e l'installazione di apparecchiature di impianto per le telecomunicazioni (sul terrazzo del Bene 2) e relativa antenna inglobata in finto comignolo in vetroresina (sul tetto del Bene 3), con i seguenti contratti:



1) contratto di locazione del 07/04/2008 (All. 10A) tra la **** Omissis **** e la **** Omissis ****. Il contratto ha durata di n. 6 anni, con tacito rinnovo per periodi di n. 6 anni in n. 6 anni. Il preavviso per la disdetta da parte del locatore è di almeno n. 12 mesi dalla data di scadenza a mezzo raccomandata A/R. Il conduttore ha facoltà di recesso in qualsiasi momento con preavviso di almeno n. 12 mesi, previa comunicazione a mezzo raccomandata A/R. Il canone concordato è di 21.000,00 €/anno. Il contratto ha prossima scadenza in data 07/04/2032, previo invio comunicazione di disdetta da parte del locatore entro 07/04/2031. La società conduttrice ha "possibilità di accesso, in ogni momento e senza restrizioni all'immobile locato da parte del proprio personale dipendente o personale da essa incaricato, munito di chiavi [...] per ogni necessità di manutenzione o di servizio". A suddetto contratto sono allegati:

- contratto di sublocazione tra la **** Omissis **** e la **** Omissis ****;
- richiesta di autorizzazione, prot. QI/2008/43778 del 30/06/2008, al Dipartimento IX del Comune di Roma, per l'installazione dell'impianto.

2) contratto di locazione del 01/12/2010 (All. 10B), registrato a Roma il 21/12/2010 al n. 18278 serie 3, tra **** Omissis ****, a cui la sig.ra **** Omissis **** aveva ceduto il ramo d'azienda il 26/10/2009, e la **** Omissis ****. Il contratto ha durata di n. 9 anni, con decorrenza dal 27/09/2010 e tacito rinnovo per periodi di n. 6 anni in n. 6 anni. Il preavviso per la disdetta da parte del locatore è di almeno n. 12 mesi dalla data di scadenza a mezzo raccomandata A/R. Il conduttore ha facoltà di recesso in qualsiasi momento con preavviso di almeno n. 12 mesi, previa comunicazione a mezzo raccomandata A/R. Il canone concordato è di 21.000,00 €/anno, suddiviso in unica rata annuale anticipata. Il contratto ha prossima scadenza in data 27/09/2031, previo invio comunicazione di disdetta da parte del locatore entro 27/09/2030. La società conduttrice ha "possibilità di accesso, in ogni momento e senza restrizioni all'immobile locato da parte del proprio personale dipendente o personale da essa incaricato, munito di chiavi [...] per ogni necessità di manutenzione o di servizio".

3) scrittura privata integrativa del 10/08/2015 (All. 10C), registrato a Roma 3 - Settebagni il 07/12/2016 al n. 019488 serie 3T, tra **** Omissis **** e la **** Omissis ****, con cui il locatore rinuncia alla facoltà di diniego alla prima scadenza del 27/09/2019. Il contratto si rinnoverà tacitamente per periodi di n. 6 anni in n. 6 anni. Il preavviso per la disdetta da parte del locatore è di almeno n. 12 mesi dalla data di scadenza a mezzo raccomandata A/R. Il conduttore ha facoltà di recesso in qualsiasi momento, dal 01/08/2021, con preavviso di almeno n. 6 mesi, previa comunicazione a mezzo raccomandata A/R. Il canone concordato è di 15.000,00 €/anno, da corrispondere in rate semestrali anticipate con pagamento anticipato di n. 6 annualità per un totale di 90.000,00 €.

Da relazione dell'IVG del 02/01/2024 risulta che la società **** Omissis **** è stata ceduta, mediante costituzione di ramo d'azienda, alla **** Omissis **** di Milano, che, a sua volta, ha ceduto il contratto di locazione alla **** Omissis **** di Milano.

Sull'opponibilità di suddetti contratti si rimanda la decisione all'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO 2

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Stato di occupazione: l'immobile è occupato dalla figlia e dalla nipote della debitrice.

Una porzione (12,00 mq) del terrazzo dell'appartamento al Bene 2 e parte della copertura a tetto dell'appartamento al Bene 3 sono locate per il posizionamento e l'installazione di apparecchiature di impianto per le telecomunicazioni (sul terrazzo del Bene 2) e relativa antenna inglobata in finto comignolo in vetroresina (sul tetto del Bene 3), con i seguenti contratti:

1) contratto di locazione del 07/04/2008 (All. 10A) tra la **** Omissis **** e la **** Omissis ****. Il contratto ha



durata di n. 6 anni, con tacito rinnovo per periodi di n. 6 anni in n. 6 anni. Il preavviso per la disdetta da parte del locatore è di almeno n. 12 mesi dalla data di scadenza a mezzo raccomandata A/R. Il conduttore ha facoltà di recesso in qualsiasi momento con preavviso di almeno n. 12 mesi, previa comunicazione a mezzo raccomandata A/R. Il canone concordato è di 21.000,00 €/anno. Il contratto ha prossima scadenza in data 07/04/2032, previo invio comunicazione di disdetta da parte del locatore entro 07/04/2031. La società conduttrice ha "possibilità di accesso, in ogni momento e senza restrizioni all'immobile locato da parte del proprio personale dipendente o personale da essa incaricato, munito di chiavi [...] per ogni necessità di manutenzione o di servizio". A suddetto contratto sono allegati:

- contratto di sublocazione tra la **** Omissis **** e la **** Omissis ****;
- richiesta di autorizzazione, prot. QI/2008/43778 del 30/06/2008, al Dipartimento IX del Comune di Roma, per l'installazione dell'impianto.

2) contratto di locazione del 01/12/2010 (All. 10B), registrato a Roma il 21/12/2010 al n. 18278 serie 3, tra **** Omissis ****, a cui la sig.ra **** Omissis **** aveva ceduto il ramo d'azienda il 26/10/2009, e la **** Omissis ****. Il contratto ha durata di n. 9 anni, con decorrenza dal 27/09/2010 e tacito rinnovo per periodi di n. 6 anni in n. 6 anni. Il preavviso per la disdetta da parte del locatore è di almeno n. 12 mesi dalla data di scadenza a mezzo raccomandata A/R. Il conduttore ha facoltà di recesso in qualsiasi momento con preavviso di almeno n. 12 mesi, previa comunicazione a mezzo raccomandata A/R. Il canone concordato è di 21.000,00 €/anno, suddiviso in unica rata annuale anticipata. Il contratto ha prossima scadenza in data 27/09/2031, previo invio comunicazione di disdetta da parte del locatore entro 27/09/2030. La società conduttrice ha "possibilità di accesso, in ogni momento e senza restrizioni all'immobile locato da parte del proprio personale dipendente o personale da essa incaricato, munito di chiavi [...] per ogni necessità di manutenzione o di servizio".

3) scrittura privata integrativa del 10/08/2015 (All. 10C), registrato a Roma 3 - Settebagni il 07/12/2016 al n. 019488 serie 3T, tra **** Omissis **** e la **** Omissis ****, con cui il locatore rinuncia alla facoltà di diniego alla prima scadenza del 27/09/2019. Il contratto si rinnoverà tacitamente per periodi di n. 6 anni in n. 6 anni. Il preavviso per la disdetta da parte del locatore è di almeno n. 12 mesi dalla data di scadenza a mezzo raccomandata A/R. Il conduttore ha facoltà di recesso in qualsiasi momento, dal 01/08/2021, con preavviso di almeno n. 6 mesi, previa comunicazione a mezzo raccomandata A/R. Il canone concordato è di 15.000,00 €/anno, da corrispondere in rate semestrali anticipate con pagamento anticipato di n. 6 annualità per un totale di 90.000,00 €.

Da relazione dell'IVG del 02/01/2024 risulta che la società **** Omissis **** è stata ceduta, mediante costituzione di ramo d'azienda, alla **** Omissis **** di Milano, che, a sua volta, ha ceduto il contratto di locazione alla **** Omissis **** di Milano.

Sull'opponibilità di suddetti contratti si rimanda la decisione all'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Stato di occupazione: l'immobile è nella disponibilità dei figli della debitrice.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.



Stato di occupazione: l'immobile è nella disponibilità dei figli della debitrice.

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Stato di occupazione: l'immobile è nella disponibilità dei figli della debitrice.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Stato di occupazione: gli immobili sono nella disponibilità degli figli della debitrice.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO T - SOPPALCO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/05/1979	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio CALIFANO	17/05/1979	11543	2054
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	07/06/1979	35337	26381
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Con atto del 17/05/1979, la parte debitrice acquista terreno agricolo con sovrastante fabbricato rurale al Fg. 65, partt. 4, 207, 208, 209, 210, 211, oltre alle partt. 317 e 318.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
---------	-----------	------	--	--	--



Dal 17/05/1979	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio CALIFANO	17/05/1979	11543	2054
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	07/06/1979	35337	26381
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Con atto del 17/05/1979, la parte debitrice acquista terreno agricolo con sovrastante fabbricato rurale al Fg. 65, partt. 4, 207, 208, 209, 210, 211, oltre alle partt. 317 e 318.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/05/1979	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio CALIFANO	17/05/1979	11543	2054
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	07/06/1979	35337	26381
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Con atto del 17/05/1979, la parte debitrice acquista terreno agricolo con sovrastante fabbricato rurale al Fg. 65, partt. 4, 207, 208, 209, 210, 211, oltre alle partt. 317 e 318.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/05/1979	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio CALIFANO	17/05/1979	11543	2054



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	07/06/1979	35337	26381
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Con atto del 17/05/1979, la parte debitrice acquista terreno agricolo con sovrastante fabbricato rurale al Fg. 65, partt. 4, 207, 208, 209, 210, 211, oltre alle partt. 317 e 318.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/05/1979	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio CALIFANO	17/05/1979	11543	2054
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	07/06/1979	35337	26381
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Con atto del 17/05/1979, la parte debitrice acquista terreno agricolo con sovrastante fabbricato rurale al Fg. 65, partt. 4, 207, 208, 209, 210, 211, oltre alle partt. 317 e 318.

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/05/1979	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio CALIFANO	17/05/1979	11543	2054
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	07/06/1979	35337	26381
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Con atto del 17/05/1979, la parte debitrice acquista terreno agricolo con sovrastante fabbricato rurale al Fg. 65, partt. 4, 207, 208, 209, 210, 211, oltre alle partt. 317 e 318.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/05/1979	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio CALIFANO	17/05/1979	11543	2054
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	07/06/1979	35337	26381
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Con atto del 17/05/1979, la parte debitrice acquista terreno agricolo con sovrastante fabbricato rurale al Fg. 65, partt. 4, 207, 208, 209, 210, 211, oltre alle partt. 317 e 318.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO T - SOPPALCO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 06/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 23/12/2000
Reg. gen. 99238 - Reg. part. 26301
Importo: € 750.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 500.000.000,00
Percentuale interessi: 7,05 %
Rogante: Notaio Marco PAPI



Data: 21/12/2000

N° repertorio: 92251

Note: L'ipoteca è di 750 milioni di Lire.

- **Ipoteca legale** derivante da ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 e Dlgs 46/99
Iscritto a Roma il 21/12/2002
Reg. gen. 134366 - Reg. part. 36887
Importo: € 39.794,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 19.897,00
Data: 17/12/2002
N° repertorio: 3696
Note: Grava la porzione censita alla part. 207 (Terreni).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 02/02/2004
Reg. gen. 9301 - Reg. part. 2386
Importo: € 16.433,98
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 11.333,98
Spese: € 5.000,00
Interessi: € 100,00
Data: 20/01/2004
N° repertorio: 139
Note: Grava tutti i Beni, tranne i BCNC alla part. 4, subb. 501 e 502 (ex sub 1).
- **Ipoteca legale** derivante da ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e Dlgs 46/99
Iscritto a Roma il 15/10/2005
Reg. gen. 139072 - Reg. part. 42193
Importo: € 71.570,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 35.785,00
Data: 07/10/2005
N° repertorio: 4099801
Note: Grava la porzione censita alla part. 207 (Terreno)
- **Ipoteca legale** derivante da ai sensi dell'art. 77 DPR 602/77 e Dlgs 46/99
Iscritto a Roma il 02/07/2007
Reg. gen. 119867 - Reg. part. 30843
Importo: € 187.362,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 93.681,00
Data: 13/06/2007
N° repertorio: 4202928
Note: Grava la porzione censita alla part. 207 (Terreni).
- **Ipoteca volontaria in rinnovazione** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 24/11/2020
Reg. gen. 121543 - Reg. part. 21192
Importo: € 387.342,67
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 258.228,45



Rogante: Notaio Marco PAPI
Data: 21/12/2000
N° repertorio: 92251

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 21/02/2006
Reg. gen. 19032 - Reg. part. 10995
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Grava sugli immobili alla part. 4, subb. 1 (BCNC) e 3 (A/2), partt. 207, 210, 211.

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 02/04/2013
Reg. gen. 31612 - Reg. part. 23816
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 06/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

Iscritto a Roma il 23/12/2000
Reg. gen. 99238 - Reg. part. 26301
Importo: € 750.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 500.000.000,00
Percentuale interessi: 7,05 %
Rogante: Notaio Marco PAPI
Data: 21/12/2000
N° repertorio: 92251
Note: L'ipoteca è di 750 milioni di Lire.

- **Ipoteca legale** derivante da ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 e Dlgs 46/99

Iscritto a Roma il 21/12/2002
Reg. gen. 134366 - Reg. part. 36887
Importo: € 39.794,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 19.897,00
Data: 17/12/2002
N° repertorio: 3696
Note: Grava la porzione censita alla part. 207 (Terreni).



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Roma il 02/02/2004
 Reg. gen. 9301 - Reg. part. 2386
 Importo: € 16.433,98
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 11.333,98
 Spese: € 5.000,00
 Interessi: € 100,00
 Data: 20/01/2004
 N° repertorio: 139
 Note: Grava tutti i Beni, tranne i BCNC alla part. 4, subb. 501 e 502 (ex sub 1).
- **Ipoteca legale** derivante da ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e Dlgs 46/99
 Iscritto a Roma il 15/10/2005
 Reg. gen. 139072 - Reg. part. 42193
 Importo: € 71.570,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 35.785,00
 Data: 07/10/2005
 N° repertorio: 4099801
 Note: Grava la porzione censita alla part. 207 (Terreno)
- **Ipoteca legale** derivante da ai sensi dell'art. 77 DPR 602/77 e Dlgs 46/99
 Iscritto a Roma il 02/07/2007
 Reg. gen. 119867 - Reg. part. 30843
 Importo: € 187.362,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 93.681,00
 Data: 13/06/2007
 N° repertorio: 4202928
 Note: Grava la porzione censita alla part. 207 (Terreni).
- **Ipoteca volontaria in rinnovazione** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Roma il 24/11/2020
 Reg. gen. 121543 - Reg. part. 21192
 Importo: € 387.342,67
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 258.228,45
 Rogante: Notaio Marco PAPI
 Data: 21/12/2000
 N° repertorio: 92251

Trascrizioni

- **Pignoramento**
 Trascritto a Roma il 21/02/2006
 Reg. gen. 19032 - Reg. part. 10995
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Grava sugli immobili alla part. 4, subb. 1 (BCNC) e 3 (A/2), partt. 207, 210, 211.



- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 02/04/2013
Reg. gen. 31612 - Reg. part. 23816
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 06/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo
Iscritto a Roma il 17/01/1997
Reg. gen. 3493 - Reg. part. 469
Importo: € 420.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Notaio Marco PAPI
Data: 16/01/1997
N° repertorio: 78025
N° raccolta: 16364
Note: L'ipoteca è di 420 milioni di Lire.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 23/12/2000
Reg. gen. 99238 - Reg. part. 26301
Importo: € 750.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 500.000.000,00
Percentuale interessi: 7,05 %
Rogante: Notaio Marco PAPI
Data: 21/12/2000
N° repertorio: 92251
Note: L'ipoteca è di 750 milioni di Lire.
- **Ipoteca legale** derivante da ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 e Dlgs 46/99
Iscritto a Roma il 21/12/2002
Reg. gen. 134366 - Reg. part. 36887
Importo: € 39.794,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 19.897,00
Data: 17/12/2002
N° repertorio: 3696
Note: Grava la porzione censita alla part. 207 (Terreni).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 02/02/2004
Reg. gen. 9301 - Reg. part. 2386



Importo: € 16.433,98
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 11.333,98

Spese: € 5.000,00

Interessi: € 100,00

Data: 20/01/2004

N° repertorio: 139

Note: Grava tutti i Beni, tranne i BCNC alla part. 4, subb. 501 e 502 (ex sub 1).

- **Ipoteca legale** derivante da ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e Dlgs 46/99

Iscritto a Roma il 15/10/2005

Reg. gen. 139072 - Reg. part. 42193

Importo: € 71.570,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 35.785,00

Data: 07/10/2005

N° repertorio: 4099801

Note: Grava la porzione censita alla part. 207 (Terreno)

- **Ipoteca legale** derivante da ai sensi dell'art. 77 DPR 602/77 e Dlgs 46/99

Iscritto a Roma il 02/07/2007

Reg. gen. 119867 - Reg. part. 30843

Importo: € 187.362,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 93.681,00

Data: 13/06/2007

N° repertorio: 4202928

Note: Grava la porzione censita alla part. 207 (Terreni).

- **Ipoteca volontaria in rinnovazione** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma il 24/11/2020

Reg. gen. 121543 - Reg. part. 21192

Importo: € 387.342,67

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 258.228,45

Rogante: Notaio Marco PAPI

Data: 21/12/2000

N° repertorio: 92251

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 21/02/2006

Reg. gen. 19032 - Reg. part. 10995

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava sugli immobili alla part. 4, subb. 1 (BCNC) e 3 (A/2), partt. 207, 210, 211.

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 02/04/2013

Reg. gen. 31612 - Reg. part. 23816



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

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 06/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 23/12/2000
Reg. gen. 99238 - Reg. part. 26301
Importo: € 750.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 500.000.000,00
Percentuale interessi: 7,05 %
Rogante: Notaio Marco PAPI
Data: 21/12/2000
N° repertorio: 92251
Note: L'ipoteca è di 750 milioni di Lire.
- **Ipoteca legale** derivante da ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 e Dlgs 46/99
Iscritto a Roma il 21/12/2002
Reg. gen. 134366 - Reg. part. 36887
Importo: € 39.794,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 19.897,00
Data: 17/12/2002
N° repertorio: 3696
Note: Grava la porzione censita alla part. 207 (Terreni).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 02/02/2004
Reg. gen. 9301 - Reg. part. 2386
Importo: € 16.433,98
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 11.333,98
Spese: € 5.000,00
Interessi: € 100,00
Data: 20/01/2004
N° repertorio: 139
Note: Grava tutti i Beni, tranne i BCNC alla part. 4, subb. 501 e 502 (ex sub 1).
- **Ipoteca legale** derivante da ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e Dlgs 46/99
Iscritto a Roma il 15/10/2005
Reg. gen. 139072 - Reg. part. 42193
Importo: € 71.570,00
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****

Capitale: € 35.785,00

Data: 07/10/2005

N° repertorio: 4099801

Note: Grava la porzione censita alla part. 207 (Terreno)

- **Ipoteca legale** derivante da ai sensi dell'art. 77 DPR 602/77 e Dlgs 46/99

Iscritto a Roma il 02/07/2007

Reg. gen. 119867 - Reg. part. 30843

Importo: € 187.362,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 93.681,00

Data: 13/06/2007

N° repertorio: 4202928

Note: Grava la porzione censita alla part. 207 (Terreni).

- **Ipoteca volontaria in rinnovazione** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma il 24/11/2020

Reg. gen. 121543 - Reg. part. 21192

Importo: € 387.342,67

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 258.228,45

Rogante: Notaio Marco PAPI

Data: 21/12/2000

N° repertorio: 92251

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 21/02/2006

Reg. gen. 19032 - Reg. part. 10995

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava sugli immobili alla part. 4, subb. 1 (BCNC) e 3 (A/2), partt. 207, 210, 211.

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 02/04/2013

Reg. gen. 31612 - Reg. part. 23816

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 06/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 23/12/2000
Reg. gen. 99238 - Reg. part. 26301
Importo: € 750.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 500.000.000,00
Percentuale interessi: 7,05 %
Rogante: Notaio Marco PAPI
Data: 21/12/2000
N° repertorio: 92251
Note: L'ipoteca è di 750 milioni di Lire.
- **Ipoteca legale** derivante da ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 e Dlgs 46/99
Iscritto a Roma il 21/12/2002
Reg. gen. 134366 - Reg. part. 36887
Importo: € 39.794,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 19.897,00
Data: 17/12/2002
N° repertorio: 3696
Note: Grava la porzione censita alla part. 207 (Terreni).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 02/02/2004
Reg. gen. 9301 - Reg. part. 2386
Importo: € 16.433,98
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 11.333,98
Spese: € 5.000,00
Interessi: € 100,00
Data: 20/01/2004
N° repertorio: 139
Note: Grava tutti i Beni, tranne i BCNC alla part. 4, subb. 501 e 502 (ex sub 1).
- **Ipoteca legale** derivante da ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e Dlgs 46/99
Iscritto a Roma il 15/10/2005
Reg. gen. 139072 - Reg. part. 42193
Importo: € 71.570,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 35.785,00
Data: 07/10/2005
N° repertorio: 4099801
Note: Grava la porzione censita alla part. 207 (Terreno)
- **Ipoteca legale** derivante da ai sensi dell'art. 77 DPR 602/77 e Dlgs 46/99
Iscritto a Roma il 02/07/2007
Reg. gen. 119867 - Reg. part. 30843
Importo: € 187.362,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 93.681,00
Data: 13/06/2007



N° repertorio: 4202928

Note: Grava la porzione censita alla part. 207 (Terreni).

- **Ipoteca volontaria in rinnovazione** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 24/11/2020
Reg. gen. 121543 - Reg. part. 21192
Importo: € 387.342,67
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 258.228,45
Rogante: Notaio Marco PAPI
Data: 21/12/2000
N° repertorio: 92251

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 21/02/2006
Reg. gen. 19032 - Reg. part. 10995
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Grava sugli immobili alla part. 4, subb. 1 (BCNC) e 3 (A/2), partt. 207, 210, 211.
- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 02/04/2013
Reg. gen. 31612 - Reg. part. 23816
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 06/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 23/12/2000
Reg. gen. 99238 - Reg. part. 26301
Importo: € 750.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 500.000.000,00
Percentuale interessi: 7,05 %
Rogante: Notaio Marco PAPI
Data: 21/12/2000
N° repertorio: 92251
Note: L'ipoteca è di 750 milioni di Lire.
- **Ipoteca legale** derivante da ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 e Dlgs 46/99
Iscritto a Roma il 21/12/2002



Reg. gen. 134366 - Reg. part. 36887

Importo: € 39.794,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 19.897,00

Data: 17/12/2002

N° repertorio: 3696

Note: Grava la porzione censita alla part. 207 (Terreni).

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma il 02/02/2004

Reg. gen. 9301 - Reg. part. 2386

Importo: € 16.433,98

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 11.333,98

Spese: € 5.000,00

Interessi: € 100,00

Data: 20/01/2004

N° repertorio: 139

Note: Grava tutti i Beni, tranne i BCNC alla part. 4, subb. 501 e 502 (ex sub 1).

- **Ipoteca legale** derivante da ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e Dlgs 46/99

Iscritto a Roma il 15/10/2005

Reg. gen. 139072 - Reg. part. 42193

Importo: € 71.570,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 35.785,00

Data: 07/10/2005

N° repertorio: 4099801

Note: Grava la porzione censita alla part. 207 (Terreno)

- **Ipoteca legale** derivante da ai sensi dell'art. 77 DPR 602/77 e Dlgs 46/99

Iscritto a Roma il 02/07/2007

Reg. gen. 119867 - Reg. part. 30843

Importo: € 187.362,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 93.681,00

Data: 13/06/2007

N° repertorio: 4202928

Note: Grava la porzione censita alla part. 207 (Terreni).

- **Ipoteca volontaria in rinnovazione** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma il 24/11/2020

Reg. gen. 121543 - Reg. part. 21192

Importo: € 387.342,67

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 258.228,45

Rogante: Notaio Marco PAPI

Data: 21/12/2000

N° repertorio: 92251



Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 21/02/2006

Reg. gen. 19032 - Reg. part. 10995

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava sugli immobili alla part. 4, subb. 1 (BCNC) e 3 (A/2), partt. 207, 210, 211.

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 02/04/2013

Reg. gen. 31612 - Reg. part. 23816

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 06/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

Iscritto a Roma il 23/12/2000

Reg. gen. 99238 - Reg. part. 26301

Importo: € 750.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 500.000.000,00

Percentuale interessi: 7,05 %

Rogante: Notaio Marco PAPI

Data: 21/12/2000

N° repertorio: 92251

Note: L'ipoteca è di 750 milioni di Lire.

- **Ipoteca legale** derivante da ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 e Dlgs 46/99

Iscritto a Roma il 21/12/2002

Reg. gen. 134366 - Reg. part. 36887

Importo: € 39.794,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 19.897,00

Data: 17/12/2002

N° repertorio: 3696

Note: Grava la porzione censita alla part. 207 (Terreni).

- **Ipoteca legale** derivante da ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e Dlgs 46/99

Iscritto a Roma il 15/10/2005

Reg. gen. 139072 - Reg. part. 42193

Importo: € 71.570,00

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



Contro **** Omissis ****

Capitale: € 35.785,00

Data: 07/10/2005

N° repertorio: 4099801

Note: Grava la porzione censita alla part. 207 (Terreno)

- **Ipoteca legale** derivante da ai sensi dell'art. 77 DPR 602/77 e Dlgs 46/99

Iscritto a Roma il 02/07/2007

Reg. gen. 119867 - Reg. part. 30843

Importo: € 187.362,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 93.681,00

Data: 13/06/2007

N° repertorio: 4202928

Note: Grava la porzione censita alla part. 207 (Terreni).

- **Ipoteca volontaria in rinnovazione** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma il 24/11/2020

Reg. gen. 121543 - Reg. part. 21192

Importo: € 387.342,67

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 258.228,45

Rogante: Notaio Marco PAPI

Data: 21/12/2000

N° repertorio: 92251

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 21/02/2006

Reg. gen. 19032 - Reg. part. 10995

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava sugli immobili alla part. 4, subb. 1 (BCNC) e 3 (A/2), partt. 207, 210, 211.

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 02/04/2013

Reg. gen. 31612 - Reg. part. 23816

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO T - SOPPALCO

Il fabbricato in cui è sito l'immobile e i BCNC ricadono, da PRG previgente del Comune di Roma, in:

- Zona Omogenea H1 - Agro Romano (art. 12);

da PRG vigente del Comune di Roma, in:

- Sistemi e Regole - Sistema ambientale, Agro Romano: Aree agricole (artt. 68 e da 74 a 81 NTA);

- Carta per la Qualità - Edifici con tipologia edilizia speciale, Residenziali speciali: (CL) Casali; Preesistenze



archeologico monumentali: Preesistenze visibili di dimensioni superiori a due metri - Casali.

Da PTPR della Regione Lazio ricadono in:

- Sistema del Paesaggio Agrario - Paesaggio Agrario di Rilevante Valore (Tav. A);
 - Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico (art. 134, c. 1, lett. a e art. 136 Dlgs 42/2004) - beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 8 NTA) - Valle del Tevere; beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico (art. 8 NTA) - Tevere Flaminia, Prima Porta, Malborghetto (Tav. B);
 - Individuazione del patrimonio identitario regionale (art. 134, c. 1, lett. c Dlgs 42/2004) - beni singoli dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto (art. 45); beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto (art. 46 NTA) (Tav. B).
- (Cfr. All. 1 e 1A)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO 1

Il fabbricato in cui è sito l'immobile e i BCNC ricadono, da PRG previgente del Comune di Roma, in:

- Zona Omogenea H1 - Agro Romano (art. 12);

da PRG vigente del Comune di Roma, in:

- Sistemi e Regole - Sistema ambientale, Agro Romano: Aree agricole (artt. 68 e da 74 a 81 NTA);
- Carta per la Qualità - Edifici con tipologia edilizia speciale, Residenziali speciali: (CL) Casali; Preesistenze archeologico monumentali: Preesistenze visibili di dimensioni superiori a due metri - Casali.

Da PTPR della Regione Lazio ricadono in:

- Sistema del Paesaggio Agrario - Paesaggio Agrario di Rilevante Valore (Tav. A);
 - Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico (art. 134, c. 1, lett. a e art. 136 Dlgs 42/2004) - beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 8 NTA) - Valle del Tevere; beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico (art. 8 NTA) - Tevere Flaminia, Prima Porta, Malborghetto (Tav. B);
 - Individuazione del patrimonio identitario regionale (art. 134, c. 1, lett. c Dlgs 42/2004) - beni singoli dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto (art. 45); beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto (art. 46 NTA) (Tav. B).
- (Cfr. All. 1 e 1A)

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO 2

Il fabbricato in cui è sito l'immobile e i BCNC ricadono, da PRG previgente del Comune di Roma, in:

- Zona Omogenea H1 - Agro Romano (art. 12);

da PRG vigente del Comune di Roma, in:

- Sistemi e Regole - Sistema ambientale, Agro Romano: Aree agricole (artt. 68 e da 74 a 81 NTA);
- Carta per la Qualità - Edifici con tipologia edilizia speciale, Residenziali speciali: (CL) Casali; Preesistenze archeologico monumentali: Preesistenze visibili di dimensioni superiori a due metri - Casali.

Da PTPR della Regione Lazio ricadono in:

- Sistema del Paesaggio Agrario - Paesaggio Agrario di Rilevante Valore (Tav. A);
 - Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico (art. 134, c. 1, lett. a e art. 136 Dlgs 42/2004) - beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 8 NTA) - Valle del Tevere; beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico (art. 8 NTA) - Tevere Flaminia, Prima Porta, Malborghetto (Tav. B);
 - Individuazione del patrimonio identitario regionale (art. 134, c. 1, lett. c Dlgs 42/2004) - beni singoli dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto (art. 45); beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto (art. 46 NTA) (Tav. B).
- (Cfr. All. 1 e 1A)



BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO T

Il fabbricato in cui è sito l'immobile e i BCNC ricadono, da PRG previgente del Comune di Roma, in:

- Zona Omogenea H1 - Agro Romano (art. 12);

da PRG vigente del Comune di Roma, in:

- Sistemi e Regole - Sistema ambientale, Agro Romano: Aree agricole (artt. 68 e da 74 a 81 NTA);

- Carta per la Qualità - Edifici con tipologia edilizia speciale, Residenziali speciali: (CL) Casali; Preesistenze archeologico monumentali: Preesistenze visibili di dimensioni superiori a due metri - Casali.

Da PTPR della Regione Lazio ricadono in:

- Sistema del Paesaggio Agrario - Paesaggio Agrario di Rilevante Valore (Tav. A);

- Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico (art. 134, c. 1, lett. a e art. 136 Dlgs 42/2004) - beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 8 NTA) - Valle del Tevere; beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico (art. 8 NTA) - Tevere Flaminia, Prima Porta, Malborghetto (Tav. B);

- Individuazione del patrimonio identitario regionale (art. 134, c. 1, lett. c Dlgs 42/2004) - beni singoli dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto (art. 45); beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto (art. 46 NTA) (Tav. B).

(Cfr. All. 1 e 1A)

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO S1

Il fabbricato in cui è sito l'immobile e i BCNC ricadono, da PRG previgente del Comune di Roma, in:

- Zona Omogenea H1 - Agro Romano (art. 12);

da PRG vigente del Comune di Roma, in:

- Sistemi e Regole - Sistema ambientale, Agro Romano: Aree agricole (artt. 68 e da 74 a 81 NTA);

- Carta per la Qualità - Edifici con tipologia edilizia speciale, Residenziali speciali: (CL) Casali; Preesistenze archeologico monumentali: Preesistenze visibili di dimensioni superiori a due metri - Casali.

Da PTPR della Regione Lazio ricadono in:

- Sistema del Paesaggio Agrario - Paesaggio Agrario di Rilevante Valore (Tav. A);

- Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico (art. 134, c. 1, lett. a e art. 136 Dlgs 42/2004) - beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 8 NTA) - Valle del Tevere; beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico (art. 8 NTA) - Tevere Flaminia, Prima Porta, Malborghetto (Tav. B);

- Individuazione del patrimonio identitario regionale (art. 134, c. 1, lett. c Dlgs 42/2004) - beni singoli dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto (art. 45); beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto (art. 46 NTA) (Tav. B).

(Cfr. All. 1 e 1A)

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO S1

Il fabbricato in cui è sito l'immobile e i BCNC ricadono, da PRG previgente del Comune di Roma, in:

- Zona Omogenea H1 - Agro Romano (art. 12);

da PRG vigente del Comune di Roma, in:

- Sistemi e Regole - Sistema ambientale, Agro Romano: Aree agricole (artt. 68 e da 74 a 81 NTA);

- Carta per la Qualità - Edifici con tipologia edilizia speciale, Residenziali speciali: (CL) Casali; Preesistenze archeologico monumentali: Preesistenze visibili di dimensioni superiori a due metri - Casali.



Da PTPR della Regione Lazio ricadono in:

- Sistema del Paesaggio Agrario - Paesaggio Agrario di Rilevante Valore (Tav. A);
 - Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico (art. 134, c. 1, lett. a e art. 136 Dlgs 42/2004) - beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 8 NTA) - Valle del Tevere; beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico (art. 8 NTA) - Tevere Flaminia, Prima Porta, Malborghetto (Tav. B);
 - Individuazione del patrimonio identitario regionale (art. 134, c. 1, lett. c Dlgs 42/2004) - beni singoli dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto (art. 45); beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto (art. 46 NTA) (Tav. B).
- (Cfr. All. 1 e 1A)

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO T

Il fabbricato in cui è sito l'immobile e i BCNC ricadono, da PRG previgente del Comune di Roma, in:

- Zona Omogenea H1 - Agro Romano (art. 12);

da PRG vigente del Comune di Roma, in:

- Sistemi e Regole - Sistema ambientale, Agro Romano: Aree agricole (artt. 68 e da 74 a 81 NTA);
- Carta per la Qualità - Edifici con tipologia edilizia speciale, Residenziali speciali: (CL) Casali; Preesistenze archeologiche monumentali: Preesistenze visibili di dimensioni superiori a due metri - Casali.

Da PTPR della Regione Lazio ricadono in:

- Sistema del Paesaggio Agrario - Paesaggio Agrario di Rilevante Valore (Tav. A);
 - Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico (art. 134, c. 1, lett. a e art. 136 Dlgs 42/2004) - beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 8 NTA) - Valle del Tevere; beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico (art. 8 NTA) - Tevere Flaminia, Prima Porta, Malborghetto (Tav. B);
 - Individuazione del patrimonio identitario regionale (art. 134, c. 1, lett. c Dlgs 42/2004) - beni singoli dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto (art. 45); beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto (art. 46 NTA) (Tav. B).
- (Cfr. All. 1 e 1A)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO T - SOPPALCO

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

L'area in cui è sito il fabbricato è esterna alla perimetrazione del PRG di Roma del 1931. Il fabbricato non era, pertanto, incluso tra gli immobili per la cui costruzione era obbligatorio ottenere autorizzazione del Sindaco, ai sensi dell'art. 1 del Regolamento Edilizio di Roma approvato con Delibera n. 5261/1934.

Il casale (privo di ampliamento al piano terra) in cui è sito l'immobile è un ex fabbricato rurale già presente nelle mappe catastali del 1939 (All. 8). Questo mostra la preesistenza del fabbricato originario prima della entrata in vigore della L. 1150/1942.

La prima foto aerea del casale (privo di ampliamento al piano terra), fornita da S.A.R.A. Nistri spa, risale al periodo compreso tra il secondo semestre del 1961 e il Febbraio 1962 (All. 9). Questo mostra la preesistenza del fabbricato originario prima della adozione del PRG del 1962 (18/12/1962) e prima della entrata in vigore della 765/1967.

Con istanza di condono n. 86/128883, sot. 3 (All. 7C) è stata richiesta sanatoria del cambio di destinazione d'uso (tipologia abuso 4) dei 406,61 mq esistenti da agricolo a commerciale.



Con istanza di condono n. 86/128883, sot. 4 (All. 7D) è stata richiesta sanatoria degli ampliamenti e realizzazione del soppalco (tipologia abuso 1) per un totale di 446,80 mq di attività commerciale. Per entrambe le istanze di condono non sono state ancora rilasciate concessioni edilizie in sanatoria. I costi per il perfezionamento delle istanze di condono ai fini del rilascio delle concessioni edilizie in sanatoria, salvo diverse disposizioni da parte dell'Ufficio Condono, saranno decurtati dalla stima finale.

Lo stato dei luoghi del locale commerciale (ristorante) differisce da quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alle istanze di condono n. 86/128883, sott. 3 e 4 (All. 7C e 7D) per:

- 1) presenza di vetrata di separazione tra ingresso e sala ristorante;
- 2) chiusura con pannelli di ambiente ufficio sul soppalco;
- 3) presenza di n. 2 pilastri nella sala ristorante;
- 4) trasformazione di finestra in porta finestra nella saletta ristorante a nord;
- 5) realizzazione di tettoia, di circa 15,40 mq, in corrispondenza dei forni/griglia esterni;
- 6) realizzazione di un ampliamento, di circa 11,20 mq e circa 28,00 mc, e di una tettoia, di circa 7,20 mq, nelle adiacenze di forni/griglia esterni e ripostigli sul fronte est;
- 7) spostamento di piccolo vano esterno, di circa 7,50 mq e circa 20,00 mc, su fronte sud.

Le difformità di cui ai punti 1 e 2 possono essere sanate con CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6bis del DPR 380/01, previo ottenimento di opportuni nulla osta.

La difformità di cui al punto 3 è da considerarsi errore di rappresentazione negli elaborati grafici delle istanze di condono n. 86/128883, sott. 3 e 4. I pilastri non rappresentati sono infatti visibili nella documentazione fotografica allegata alla istanza di condono 86/128883, sot. 3 (All. 7C).

Le difformità di cui ai punti 4, 5, 6 e 7 non possono essere sanate e dovranno essere ripristinate come da grafici allegati alle istanze di condono n. 86/128883, sott. 3 e 4.

I costi per la sanatoria e per i ripristini saranno decurtati dalla stima finale.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO 1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

L'area in cui è sito il fabbricato è esterna alla perimetrazione del PRG di Roma del 1931. Il fabbricato non era, pertanto, incluso tra gli immobili per la cui costruzione era obbligatorio ottenere autorizzazione del Sindaco, ai sensi dell'art. 1 del Regolamento Edilizio di Roma approvato con Delibera n. 5261/1934.

Il casale (privo di ampliamento al piano terra) in cui è sito l'immobile è un ex fabbricato rurale già presente nelle mappe catastali del 1939 (All. 8). Questo mostra la preesistenza del fabbricato originario prima della entrata in vigore della L. 1150/1942.

La prima foto aerea del casale (privo di ampliamento al piano terra), fornita da S.A.R.A. Nistri spa, risale al periodo compreso tra il secondo semestre del 1961 e il Febbraio 1962 (All. 9). Questo mostra la preesistenza del fabbricato originario prima della adozione del PRG del 1962 (18/12/1962) e prima della entrata in vigore della 765/1967.

L'accesso agli atti presso l'Ufficio Condono non ha dato esito per l'immobile di cui al presente bene.

Da accesso agli atti presso il catasto è stata reperita la sola planimetria di impianto, presentata in data 06/05/1986 insieme al modello di costituzione n. 20550/1986 (Cfr. All. 4).

All'esito delle risultanze delle ricerche effettuate si conclude che, benché la mappa catastale del 1939 (All. 8) dimostri la preesistenza del fabbricato in cui è sito l'appartamento all'epoca dell'entrata in vigore della L. 1150/1942 e della L. 765/1967, non è stato possibile individuare titolo edilizio originario o in sanatoria con elaborati grafici, ma solo planimetria catastale di impianto.

Pertanto, ai sensi dell'art. 9bis, comma 1, del DPR 380/01, si assume come titolo edilizio la planimetria di



impianto presentata in data 06/05/1986 con modello di costituzione n. 20550/1986 (Cfr. All. 4).

Lo stato dei luoghi è conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale di impianto presentata in data 06/05/1986 con modello di costituzione n. 20550/1986.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO 2

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

L'area in cui è sito il fabbricato è esterna alla perimetrazione del PRG di Roma del 1931. Il fabbricato non era, pertanto, incluso tra gli immobili per la cui costruzione era obbligatorio ottenere autorizzazione del Sindaco, ai sensi dell'art. 1 del Regolamento Edilizio di Roma approvato con Delibera n. 5261/1934.

Il casale (privo di ampliamento al piano terra) in cui è sito l'immobile è un ex fabbricato rurale già presente nelle mappe catastali del 1939 (All. 8). Questo mostra la preesistenza del fabbricato originario prima della entrata in vigore della L. 1150/1942.

La prima foto aerea del casale (privo di ampliamento al piano terra), fornita da S.A.R.A. Nistri spa, risale al periodo compreso tra il secondo semestre del 1961 e il Febbraio 1962 (All. 9). Questo mostra la preesistenza del fabbricato originario prima della adozione del PRG del 1962 (18/12/1962) e prima della entrata in vigore della 765/1967.

Con istanza di condono n. 86/128883, sot. 1 (All. 7A) è stata richiesta sanatoria della realizzazione della mansarda (tipologia abuso 1) di 105,55 mq residenziali.

Nel fascicolo del sot. 1 (All. 7A), inviato dall'Ufficio Condono, della istanza di condono n. 86/128883 non sono presenti gli elaborati grafici rappresentanti tutti gli abusi per cui è richiesta sanatoria con istanza di condono n. 86/128883 (cambio di destinazione d'uso e ampliamento del ristorante, realizzazione cantina e appartamento/mansarda), presenti invece nei fascicoli dei sott. 3 e 4 (All. 7C e 7D). In suddetti elaborati grafici l'immobile è rappresentato nella sua consistenza attuale ma privo di suddivisione interna (ingresso, ampio soggiorno, angolo cottura, n. 2 camere, n. 2 bagni e disimpegno) e di apertura in muratura portante di vano porta di collegamento tra attuali soggiorno e cucina (opera strutturale).

Nel fascicolo del sot. 1 (All. 7A) è presente invece planimetria catastale, corrispondente alla ultima planimetria in atti del catasto, presentata il 03/01/2006, che verrà, pertanto, considerata come ante operam per la legittimità dello stato attuale.

L'istanza di condono non è stata ancora rilasciata concessione edilizia in sanatoria.

I costi per il perfezionamento della istanza di condono ai fini del rilascio della concessione edilizia in sanatoria, salvo diverse disposizioni da parte dell'Ufficio Condono, saranno decurtati dalla stima finale.

Lo stato dei luoghi è conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale presente nel fascicolo del sot. 1, corrispondente alla ultima planimetria in atti del catasto, presentata il 03/01/2006.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO T

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

Titoli edilizi: nessun titolo edilizio.

Nelle mappe catastali del 1939 (All. 8) non è presente il piccolo fabbricato che costituisce il Bene 4.

Il piccolo fabbricato del Bene 4 non è chiaramente visibile neanche nella prima foto aerea sul lotto, fornita da S.A.R.A. Nistri spa, risalente al periodo compreso tra il secondo semestre del 1961 e il Febbraio 1962 (All. 9).



Gli accessi agli atti presso Dipartimento PAU e Ufficio Condonò hanno dato esito negativo.

Da accesso agli atti presso il catasto è stata reperita la sola planimetria di impianto, presentata in data 06/05/1986 insieme al modello di costituzione n. 20550/1986 (Cfr. All. 4) in cui è rappresentato solo il fabbricato originario costituito da locale caldaia a ripostiglio (oggi usato a forno) di SUL pari a 15,00 mq.

All'esito delle risultanze delle ricerche effettuate si conclude che, non ci sono documenti che dimostrino la preesistenza del piccolo fabbricato che costituisce il Bene 4 al 1939, e che non è stato possibile individuare titolo edilizio originario o in sanatoria con elaborati grafici, ma solo planimetria catastale di impianto, presentata in data 06/05/1986 con modello di costituzione n. 20550/1986 (Cfr. All. 4).

Pertanto, trattandosi di immobile privo di titolo edilizio, è da considerarsi abusivo. Verrà perciò stimato con il metodo del "diritto di uso" a cui verranno decurtati i costi per i ripristini allo stato rappresentato nella planimetria catastale di impianto, che, benché non costituisca titolo edilizio, è l'unico elaborato grafico che ne rappresenti la consistenza e lo stato dei luoghi dichiarato al 1986.

Lo stato dei luoghi differisce da quanto rappresentato nella planimetria di impianto presentata in data 06/05/1986 con modello di costituzione n. 20550/1986 per:

- 1) trasformazione del locale ripostiglio in forno a legna;
- 2) realizzazione abusiva di una tettoia con struttura in muratura e copertura a capriata lignea con coppi e tegole di fronte al forno;
- 3) realizzazione abusiva di un volume sul lato nord in cui sono ubicati n. 2 wc con tettoia lignea di ingresso e un locale tecnico.

I costi per i ripristini saranno decurtati dalla stima finale.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO S1

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

Titoli edilizi: nessun titolo edilizio.

Nelle mappe catastali del 1939 (All. 8), nell'area in cui è sito attualmente il deposito al Bene 5, sono indicate n. 4 particelle (non riconducibili a fabbricati in quanto non indicate in rosso) graffate con la part. 4.

Il fabbricato seminterrato in cui è sito il deposito al Bene 5 non è chiaramente visibile neanche nella prima foto aerea sul lotto, fornita da S.A.R.A. Nistri spa, risalente al periodo compreso tra il secondo semestre del 1961 e il Febbraio 1962 (All. 9).

Gli accessi agli atti presso Dipartimento PAU hanno dato esito negativo.

Da accesso agli atti presso l'Ufficio Condonò è stata estratta istanza di condono n. 87/128883 sott. 1, 2, 3 e 4 dalla quale, relativamente al deposito al Bene 5 risulta quanto segue:

- nessuno dei sot. richiede la sanatoria del deposito al Bene 5;
- il deposito al Bene 5 è rappresentato negli elaborati grafici presenti nei sott. 3 e 4 (All. 7C e 7D);
- nella perizia giurata prot. 1700 del 06/01/2006 presente nei fascicoli di tutti i sott. (All. 7A, 7B, 7C e 7D) si dichiara che il sot. 2 interessa la realizzazione di una cantina di 66 mq identificata alle partt. 210 (deposito al Bene 5) e 211;
- dall'analisi del fascicolo del sot. 2, per cui è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 331395 del 07/03/2006, risulta che lo stesso riguarda la sanatoria della sola part. 211 (Bene 6) e non della part. 210 (Bene 5).

Da accesso agli atti presso il catasto è stata reperita la sola planimetria di impianto, presentata in data 06/05/1986 insieme al modello di costituzione n. 20550/1986 (Cfr. All. 4).

All'esito delle risultanze delle ricerche effettuate si conclude che non ci sono documenti che dimostrino la preesistenza del Bene 5 al 1939, e che non è stato possibile individuare titolo edilizio originario o in sanatoria con elaborati grafici, ma solo planimetria catastale di impianto, presentata in data 06/05/1986 con modello di costituzione n. 20550/1986 (Cfr. All. 4).



Pertanto, trattandosi di immobile privo di titolo edilizio, è da considerarsi abusivo e verrà perciò stimato con il metodo del "diritto di uso".

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO S1

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

Titoli edilizi: istanza di condono n. 87/128883 sot. 2 per cui è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 331395 del 07/03/2006.

Lo stato dei luoghi è conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 06/05/1986 con modello di costituzione n. 20550/1986, a cui si fa riferimento nella concessione edilizia in sanatoria n. 331395 del 07/03/2006.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO T

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

L'area in cui è sito il fabbricato è esterna alla perimetrazione del PRG di Roma del 1931. Il fabbricato non era, pertanto, incluso tra gli immobili per la cui costruzione era obbligatorio ottenere autorizzazione del Sindaco, ai sensi dell'art. 1 del Regolamento Edilizio di Roma approvato con Delibera n. 5261/1934.

Il casale (privo di ampliamento al piano terra) in cui è sito l'immobile è un ex fabbricato rurale già presente nelle mappe catastali del 1939 (All. 8). Questo mostra la preesistenza almeno del piano terra del fabbricato originario prima della entrata in vigore della L. 1150/1942.

La prima foto aerea del casale (privo di ampliamento al piano terra), fornita da S.A.R.A. Nistri spa, risale al periodo compreso tra il secondo semestre del 1961 e il Febbraio 1962 (All. 9). Questo mostra la preesistenza del fabbricato originario prima della adozione del PRG del 1962 (18/12/1962) e prima della entrata in vigore della 765/1967.

Il vascone alla part. 208 è rappresentato nelle mappe catastali del 1939 (All. 8).

Il locale pompe alla part. 209 non è rappresentato nelle mappe catastali del 1939, costituisce, pertanto, una difformità da ripristinare.

Lo stato dei luoghi dei BCNC differisce da quanto rappresentato nelle mappe catastali del 1939 (All. 8) e non oggetto di istanze di condono n. 86/128883, sott. 1, 2, 3 e 4 (All. da 7A a 7D) per:

- 1) realizzazione n. 4 tettoie a struttura lignea, di cui n. 3 a pianta rettangolare, rispettivamente di circa 45,00 mq, 40,00 mq, 80,00 mq, poste sul lato est del casale e a servizio del ristorante e una a pianta circolare intorno a un pozzo, di circa 95,00 mq, sul fronte nord;
- 2) realizzazione e successivo ampliamento di locale pompe (part. 209).

Le difformità di cui ai punti 1 e 2 non possono essere sanate e le tettoie e il locale pompe (part. 209) dovranno essere demolite.



I costi per i ripristini saranno decurtati dalla stima finale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO T - SOPPALCO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non fa parte di condominio.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non fa parte di condominio.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO 2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non fa parte di condominio.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non fa parte di condominio.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non fa parte di condominio.

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO S1



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non fa parte di condominio.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FLAMINIA 1612, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non fa parte di condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Considerate la natura e l'accessibilità dei Beni, la loro appartenenza e dipendenza dal casale in cui sono siti i Beni 1, 2 e 3, si è deciso di creare un Lotto unico.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano T - soppalco
Locale commerciale, usato e attrezzato a ristorante sito in Roma, località Malborghetto, in Via Flaminia n. 1612, piano terra e soppalco. Dati catastali: Fg. 65, part. 4, sub. 2, zona censuaria 6, categoria C/1, classe 5, consistenza 793 mq, superficie catastale 972 mq, rendita 12.122,69 euro. Ha superficie utile lorda al piano terra di 818,00 mq e al piano soppalco di 93,50 mq; superficie netta al piano terra di 773,00 mq e al piano soppalco di 82,80 mq; n. 3 tettoie in aderenza (di cui solo una, sul fronte est della cucina, da 23,70 mq è regolare) per un totale di 46,60 mq. Superficie convenzionale totale del Bene (comprensiva degli ampliamenti da demolire) 890,80 mq. E' composto da: al piano terra ingresso, n. 3 sale ristorante, un bar, n. 5 disimpegni totali, un locale guardaroba, n. 2 anti-wc e n. 5 wc per il pubblico, uno spogliatoio e un wc per il personale, una tettoia in aderenza, un'ampia cucina, n. 2 dispense, n. 2 ghiacciaie, n. 2 ampliamenti abusivi in aderenza (uno a sud e uno a est) e n. 2 tettoie abusive in aderenza (entrambe sul fronte est); al piano soppalco n. 2 zone aperte sul locale sottostante e un ufficio. Confina a nord, est e sud con giardino (BCNC) alla part. 4, sub. 502; a est con giardino (BCNC) alla part. 4, sub. 502 e con vialetto di ingresso (BCNC) alla part. 4, sub. 501. Titoli edilizi: il casale originario (privo di ampliamenti) è stato edificato prima della entrata in vigore della L. 1150/1942 e della L. 765/1967; per gli ampliamenti è stata poi presentata istanza di condono n. 87/128883 sott. 3 e 4 per cui non sono state ancora rilasciate concessioni edilizie in sanatoria. Stato conservativo: discreto. Stato di occupazione: gli immobili sono nella disponibilità dei figli della debitrice.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 4, Sub. 2, Zc. 6, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.281.932,46

CRITERI DI STIMA

Dalle precedenti descrizioni ed in base alle considerazioni fatte, si è proceduto alla stima del più probabile valore di mercato dell'immobile mediante la combinazione tra le quotazioni di vendita fornite da:

- Borsino Immobiliare per la zona "Tiberina Malborghetto, Via Malborghetto Tiberina Km 7" per "negozi



e unità immobiliari a commerciale";

- Borsa Immobiliare Roma per la zona "58 Prima Porta (Municipio XV - ex Municipio XX)", al II trimestre 2024, per "Locali commerciali, artigianali e terziari - II fascia";

Si precisa che la Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio per la zona "suburbana/TIBERINA-MALBORGHETTO (VIA MALBORGHETTO-TIBERINA KM 7) - cod. E89 - Microzona 191" fornisce solo dati relativi alla destinazione residenziale e che non sono disponibili annunci di vendita di immobili commerciali in zona.

Ai valori desunti da queste indagini si è poi applicato un coefficiente di merito per la valutazione immobiliare, pari alla media di coefficienti relativi alle caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di stima.

Si applica, in fine, il coefficiente di merito al valore unitario medio (€/mq) e si ottiene il valore unitario medio ponderato (€/mq), che, moltiplicato per la consistenza (mq) dell'immobile, dà come risultato il valore di stima complessivo (€).

Al valore di stima saranno, poi, decurtate le spese per eventuali regolarizzazioni urbanistiche, edilizie e catastali.

PROCESSO DI STIMA

Dalle indagini effettuate come sopra descritto sono emersi seguenti valori:

- Borsino Immobiliare - valore minimo 857,00 €/mq, valore massimo 1.376,00 €/mq, valore medio 1.116,50 €/mq;

- Borsa Immobiliare Roma - valore medio 1.500,00 €/mq;

La media tra i valori medi tra quelli sopra indicati è pari a 1.308,25 €/mq (milletrecentootto/25).

Il coefficiente di merito relativo alle caratteristiche proprie dell'immobile è stato così di seguito calcolato:

stato di conservazione - discreto 0%

vetustà edificio - oltre 40 anni - discreto 0%

posizione - favorevole alla ristorazione e disponibilità di spazio all'aperto +10%

La media dei coefficienti sopraelencati è pari a +10% (coefficiente di merito).

Il valore unitario medio ponderato (valore medio unitario x coefficiente di merito) è, quindi, pari a 1.439,08 €/mq (millequattrocentotrentanove/08).

STIMA

L'immobile di consistenza di 890,80 mq, valutato in base a quanto sopra descritto 1.439,08 €/mq, è, quindi, stimato 1.281.932,46 € (unmilioneduecentoottantunomilanovecentotrentadue/46).

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano 1

Appartamento, sito in Roma, località Malborghetto, in Via Flaminia n. 1612, piano 1. Dati catastali: Fg. 65, part. 4, sub. 3, zona censuaria 6, categoria A/2, classe 5, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 211 mq totali, 190 mq escluse aree scoperte, rendita 1.045,83 euro. Ha superficie utile lorda di 178,00 mq; superficie netta di 145,70 mq; superficie terrazzo 130,00 mq; superficie convenzionale 196,00 mq. E' composto da: ingresso, ampio soggiorno, angolo cottura, n. 4 camere, un bagno, un wc, un disimpegno, un corridoio e un ampio terrazzo. Occupa l'intero piano e affaccia a nord verso partt. 317, 318 e 574, a est verso partt. 210 (Bene 5), 211 (Bene 6), 318 e oltre verso part. 574, a sud verso partt. 318, 320, 321 e 317, a ovest verso part. 317. Titoli edilizi: il casale originario (privo di ampliamenti) è stato edificato prima della entrata in vigore della L. 1150/1942 e della L. 765/1967; planimetria catastale di impianto del 06/05/1986, ai sensi dell'art. 9bis, comma 1, del DPR 380/01. Stato conservativo: mediocre. Stato di occupazione: è occupato dal figlio e dalla nuora della debitrice.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 4, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 297.204,60



CRITERI DI STIMA

Dalle precedenti descrizioni ed in base alle considerazioni fatte, si è proceduto alla stima del più probabile valore di mercato dell'immobile mediante la combinazione tra le quotazioni di vendita fornite da:

- Borsino Immobiliare per la zona "Tiberina Malborghetto, Via Malborghetto Tiberina Km 7" per le "abitazioni instabili di fascia media;
 - Borsa Immobiliare Roma per la zona "58 Prima Porta (Municipio XV - ex Municipio XX)", al II trimestre 2024, per le "Abitazioni - II fascia";
 - Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio per la zona "suburbana/TIBERINA-MALBORGHETTO (VIA MALBORGHETTO-TIBERINA KM 7) - cod. E89 - Microzona 191 - Residenziale - Abitazioni civili - stato conservativo normale", al I semestre 2024;
- e i prezzi unitari richiesti dai venditori nelle offerte pubblicate sui siti di annunci immobiliari per immobili residenziali nella zona di "Labaro-Prima Porta", decurtati della percentuale di sconto medio richiesto dagli acquirenti a Roma. Suddetti dati sono aggiornati a Novembre 2024 (fonte idealista.it). Ai valori desunti da queste indagini si è poi applicato un coefficiente di merito per la valutazione immobiliare, pari alla media di coefficienti relativi alle caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di stima.

Si applica, in fine, il coefficiente di merito al valore unitario medio (€/mq) e si ottiene il valore unitario medio ponderato (€/mq), che, moltiplicato per la consistenza (mq) dell'immobile, dà come risultato il valore di stima complessivo (€).

Al valore di stima saranno, poi, decurtate le spese per eventuali regolarizzazioni urbanistiche, edilizie e catastali.

PROCESSO DI STIMA

Dalle indagini effettuate come sopra descritto sono emersi seguenti valori:

- Borsino Immobiliare - valore minimo 1.317,00 €/mq, valore massimo 1.950,00 €/mq, valore medio 1.633,50 €/mq;
- Borsa Immobiliare Roma - valore medio 1.500,00 €/mq;
- Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. - valore minimo 1.250,00 €/mq, valore massimo 1.850,00 €/mq, valore medio 1.550,00 €/mq;
- richieste annunci decurtate della percentuale di sconto - 2.108,00 €/mq - 19,3% = 1.701,15 €/mq.

La media tra i valori medi tra quelli sopra indicati è pari a 1.596,16 €/mq (millecinquecentonovantasei/16).

Il coefficiente di merito relativo alle caratteristiche proprie dell'immobile è stato così di seguito calcolato:

piani - primo - senza ascensore -10%

stato di conservazione - scadente -10%

luminosità - mediamente luminoso 0%

esposizione e vista - esterna panoramica +10%

vetustà edificio - oltre 40 anni - discreto 0%

riscaldamento - autonomo +5%

La media dei coefficienti sopraelencati è pari a -5% (coefficiente di merito).

Il valore unitario medio ponderato (valore medio unitario x coefficiente di merito) è, quindi, pari a 1.516,35 €/mq (millecinquecentosedici/35).

STIMA

L'immobile di consistenza di 196,00 mq, valutato in base a quanto sopra descritto 1.516,35 €/mq, è, quindi, stimato 297.204,60 € (duecentonovantasettemiladuecentoquattro/60).



• **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano 2

Appartamento, sito in Roma, località Malborghetto, in Via Flaminia n. 1612, piano 2 (mansarda). Dati catastali: Fg. 65, part. 4, sub. 4, zona censuaria 6, categoria A/2, classe 5, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 137 mq totali, 135 mq escluse aree scoperte, rendita 1.045,83 euro. Ha superficie utile lorda di 120,00 mq; superficie netta di 95,70 mq; superficie balcone 4,20 mq; superficie convenzionale 121,26 mq. E' composto da: ingresso, ampio soggiorno, angolo cottura, n. 2 camere, n. 2 bagni, un disimpegno e un balconcino. Occupa l'intero piano e affaccia a nord verso partt. 317, 318 e 574, a est verso partt. 210 (Bene 5), 211 (Bene 6), 318 e oltre verso part. 574, a sud verso partt. 318, 320, 321 e 317, a ovest verso part. 317. Titoli edilizi: il casale originario (privo di ampliamenti) è stato edificato prima della entrata in vigore della L. 1150/1942 e della L. 765/1967; è stata poi presentata istanza di condono n. 87/128883 sot. 1 per cui non è stata ancora rilasciata concessione edilizia in sanatoria. Stato conservativo: discreto. Stato di occupazione: è occupato dalla figlia e dalla nipote della debitrice.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 4, Sub. 4, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 193.550,36

CRITERI DI STIMA

Dalle precedenti descrizioni ed in base alle considerazioni fatte, si è proceduto alla stima del più probabile valore di mercato dell'immobile mediante la combinazione tra le quotazioni di vendita fornite da:

- Borsino Immobiliare per la zona "Tiberina Malborghetto, Via Malborghetto Tiberina Km 7" per le "abitazioni instabili di fascia media;

- Borsa Immobiliare Roma per la zona "58 Prima Porta (Municipio XV - ex Municipio XX)", al II trimestre 2024, per le "Abitazioni - II fascia";

- Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio per la zona "suburbana/TIBERINA-MALBORGHETTO (VIA MALBORGHETTO-TIBERINA KM 7) - cod. E89 - Microzona 191 - Residenziale - Abitazioni civili - stato conservativo normale", al I semestre 2024;

e i prezzi unitari richiesti dai venditori nelle offerte pubblicate sui siti di annunci immobiliari per immobili residenziali nella zona di "Labaro-Prima Porta", decurtati della percentuale di sconto medio richiesto dagli acquirenti a Roma. Suddetti dati sono aggiornati a Novembre 2024 (fonte idealista.it).

Ai valori desunti da queste indagini si è poi applicato un coefficiente di merito per la valutazione immobiliare, pari alla media di coefficienti relativi alle caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di stima.

Si applica, in fine, il coefficiente di merito al valore unitario medio (€/mq) e si ottiene il valore unitario medio ponderato (€/mq), che, moltiplicato per la consistenza (mq) dell'immobile, dà come risultato il valore di stima complessivo (€).

Al valore di stima saranno, poi, decurtate le spese per eventuali regolarizzazioni urbanistiche, edilizie e catastali.

PROCESSO DI STIMA

Dalle indagini effettuate come sopra descritto sono emersi seguenti valori:

- Borsino Immobiliare - valore minimo 1.317,00 €/mq, valore massimo 1.950,00 €/mq, valore medio 1.633,50 €/mq;

- Borsa Immobiliare Roma - valore medio 1.500,00 €/mq;

- Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. - valore minimo 1.250,00 €/mq, valore massimo 1.850,00 €/mq, valore medio 1.550,00 €/mq;

- richieste annunci decurtate della percentuale di sconto - 2.108,00 €/mq - 19,3% = 1.701,15 €/mq.

La media tra i valori medi tra quelli sopra indicati è pari a 1.596,16 €/mq (millecinquecentonovantasei/16).

Il coefficiente di merito relativo alle caratteristiche proprie dell'immobile è stato così di seguito calcolato:

piani - secondo - senza ascensore -15%



stato di conservazione - discreto 0%
luminosità - mediamente luminoso 0%
esposizione e vista - esterna panoramica +10%
vetustà edificio - oltre 40 anni - discreto 0%
riscaldamento - autonomo +5%

La media dei coefficienti sopraelencati è pari a 0% (coefficiente di merito).

Il valore unitario medio ponderato (valore medio unitario x coefficiente di merito) è, quindi, pari a 1.596,16 €/mq (millecinquecentonovantasei/16).

STIMA

L'immobile di consistenza di 121,26 mq, valutato in base a quanto sopra descritto 1.596,16 €/mq, è, quindi, stimato 193.550,36 € (centonovantatremilacinquecentocinquanta/36).

- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano T

Deposito, sito in Roma, località Malborghetto, in Via Flaminia n. 1612, piano T. Dati catastali: Fg. 65, part. 207, zona censuaria 6, categoria C/2, classe 10, consistenza 5 mq, superficie catastale 16 mq, rendita 23,50 euro. Ha superficie utile lorda di 15,00 mq; superficie netta di 9,80 mq; superficie convenzionale totale (comprensiva degli ampliamenti da demolire e ponderata, come accessorio non comunicante del locale ristorante, a 0,25) 11,50 mq. E' un piccolo fabbricato di un piano fuori terra, composto da: un locale caldaia usato anche a deposito e un ripostiglio, oggi impropriamente adibito a forno a legna. Gli sono stati realizzati abusivamente in aderenza: una tettoia di fronte al forno e un volume sul lato nord in cui sono ubicati n. 2 wc con tettoia di ingresso e un locale tecnico. E' sito nella porzione nord del terreno alla part. 4, sub. 502 (Bene 1) con cui confina su tutti i lati. Titoli edilizi: nessun titolo edilizio. Stato conservativo: pessimo. Stato di occupazione: è nella disponibilità dei figli della debitrice.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 207, Zc. 6, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 4.080,00

Trattandosi di deposito a servizio del locale commerciale (ristorante), la consistenza è data dalla superficie reale ponderata come accessorio a indiretto servizio del casale e non comunicante con esso. Verranno, pertanto, applicati i prezzi desunti dalle quotazioni e dalle indagini di mercato sugli immobili a destinazione d'uso commerciale.

METODO DI STIMA

Per la scelta del metodo di stima più adeguato alle condizioni specifiche dell'immobile si è partito dalle seguenti considerazioni:

- 1- non sono stati riscontrati titoli edilizi autorizzativi per l'immobile, pertanto, lo stesso è da considerarsi abusivo (cfr. "Regolarità edilizia");
- 2- unica prova della consistenza originaria (che non costituisce comunque titolo edilizio) è la planimetria catastale di impianto presentata in data 06/05/1986 insieme al modello di costituzione n. 20550/1986 (Cfr. All. 4) in cui è rappresentato solo il fabbricato originario costituito da locale caldaia a ripostiglio (oggi usato a forno) di SUL pari a 15,00 mq;
- 3- la normativa vigente e la pianificazione urbanistica attuale sulla zona (Agro Romano e molteplici vincoli paesaggistici) non prevedono procedimenti di sanatoria urbanistico-edilizia per l'immobile in oggetto;
- 4- non ha i requisiti per la commerciabilità ordinaria (cfr. "Regolarità edilizia");
- 5- può essere sottoposto solo a opere riconducibili ad Attività Edilizia Libera (art. 6 del DPR 380/01) (cfr. "Regolarità edilizia").

Considerate tali premesse, si è scelto di escludere la stima comparativa diretta del prezzo di compravendita della piena proprietà immobiliare e di procedere alla stima di un valore di godimento dell'immobile per un tempo di 10 anni, periodo ipotizzato per l'uso dell'immobile prima che intervenga



un provvedimento di demolizione da parte dell'Amministrazione pubblica.

Si procederà, pertanto, con una "stima per capitalizzazione dei redditi".

Al valore ottenuto verranno decurtati i costi per il ripristino dello stato dei luoghi come da consistenza indicata nella planimetria catastale di impianto presentata in data 06/05/1986.

CRITERI DI STIMA

La stima per capitalizzazione dei redditi si calcola con la seguente formula:

$$V=R/i$$

dove:

V è il valore dell'immobile considerato come fonte di un reddito;

R è la rendita annua, che nel caso di specie coincide con il canone annuo realizzabile sull'immobile;

i è l'indice di capitalizzazione della zona.

Per la capitalizzazione dei redditi ottenibili in un lasso di tempo definito (nel caso di specie 10 anni), la formula di cui sopra viene così modificata:

$$V=R*[(1+i)^n - 1]/(1+i)^n * i$$

dove:

n è il numero di anni assunti per l'investimento.

Per l'individuazione della Rendita annua netta (R) si parte dal canone unitario medio (€/mq/mese) mediante una indagine comparativa con i valori dei canoni mensili di locazione della zona, forniti da:

- Borsino Immobiliare per la zona "Tiberina Malborghetto, Via Malborghetto Tiberina Km 7" per "negozi e unità immobiliari a commerciale";

- Borsa Immobiliare Roma per la zona "58 Prima Porta (Municipio XV - ex Municipio XX)", al II trimestre 2024, per "Locali commerciali, artigianali e terziari - II fascia";

Si precisa che la Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio per la zona "suburbana/TIBERINA-MALBORGHETTO (VIA MALBORGHETTO-TIBERINA KM 7) - cod. E89 - Microzona 191" fornisce solo dati relativi alla destinazione residenziale e che non sono disponibili annunci di vendita di immobili commerciali in zona.

Dalle indagini effettuate sono emersi i seguenti valori di canoni di locazione unitari:

- Borsino Immobiliare - valore minimo 4,80 €/mq/mese, valore massimo 7,68 €/mq/mese, valore medio 6,24 €/mq/mese;

- Borsa Immobiliare Roma - valore medio 5,50 €/mq/mese.

Il valore medio tra quelli sopraindicati è pari a 5,87 €/mq/mese.

Il canone unitario annuo (€/mq/anno) è quindi pari a $(5,87 * 12) = 70,44$ €/mq/anno.

A questo valore si applica uno coefficiente di merito per la valutazione immobiliare, pari alla somma dei coefficienti relativi alle caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di stima. Il coefficiente di merito è così calcolato:

stato di conservazione - pessimo -20%

vetustà edificio - oltre 40 anni - pessimo -20%

La somma dei coefficienti sopraelencati è pari a -40% (coefficiente di merito).

Il canone unitario annuo ponderato (€/mq/anno) è quindi pari a 42,26 €/mq/anno che, moltiplicato per la consistenza (superficie ponderata) dell'immobile (11,50 mq), fornisce il canone annuo realizzabile sull'immobile specifico (€/anno). Questo valore corrisponde alla Rendita annua (R) e risulta pari a 486,00 €/anno.

L'indice di capitalizzazione (i) della zona viene calcolato mediante il rapporto tra la media dei canoni di affitto annui e la media delle quotazioni di compravendita degli immobili. Anche questi valori sono forniti da Borsino Immobiliare e Borsa Immobiliare Roma.

$$(4,80+6,24+7,68+5,50)*12/857,00+1.116,50+1.376,00+1.500,00= 0,059$$

L'indice di capitalizzazione risulta pari a 0,059.



La durata dell'investimento (n) è stata assunta, come indicato in premessa, pari a 10 anni, periodo ipotizzato per l'uso dell'immobile prima che intervenga un provvedimento di demolizione da parte dell'Amministrazione pubblica.

STIMA

Ottenuti i valori di tutte le variabili, si procede al calcolo dell'incognita (V).

$$V=R*[(1+i)^n - 1]/(1+i)^n * i$$

con:

R=486,00 €/anno

i=0,059

n=10 anni

V=4.080,00 €

- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano S1

Deposito, sito in Roma, località Malborghetto, in Via Flaminia n. 1612, piano S1. Dati catastali: Fg. 65, part. 210, zona censuaria 6, categoria C/2, classe 6, consistenza 55 mq, superficie catastale 71 mq, rendita 139,19 euro. Ha superficie utile lorda di 70,00 mq; superficie netta di 59,20 mq; superficie convenzionale (ponderata, come accessorio non comunicante del locale ristorante, a 0,25) 17,50 mq. E' composto da: un unico locale deposito suddiviso in n. 2 parti da tramezzo a L. E' sito nella porzione est del terreno alla part. 4, sub. 502 (Bene 1) e confina: a est con part. 318 e oltre con part. 574, a sud con scala scoperta che collega con la quota del piano terra, a ovest con part. 4, sub 502 (ex 1) verso il casale e a nord con part. 4, sub 502 (ex 1). Titoli edilizi: nessun titolo edilizio. Stato conservativo: pessimo. Stato di occupazione: è nella disponibilità dei figli della debitrice.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 210, Zc. 6, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 6.208,58

Trattandosi di deposito a servizio del locale commerciale (ristorante), la consistenza è data dalla superficie reale ponderata come accessorio a indiretto servizio del casale e non comunicante con esso. Verranno, pertanto, applicati i prezzi desunti dalle quotazioni e dalle indagini di mercato sugli immobili a destinazione d'uso commerciale.

METODO DI STIMA

Per la scelta del metodo di stima più adeguato alle condizioni specifiche dell'immobile si è partito dalle seguenti considerazioni:

- 1- non sono stati riscontrati titoli edilizi autorizzativi per l'immobile, pertanto, lo stesso è da considerarsi abusivo (cfr. "Regolarità edilizia");
- 2- la normativa vigente e la pianificazione urbanistica attuale sulla zona (Agro Romano e molteplici vincoli paesaggistici) non prevedono procedimenti di sanatoria urbanistico-edilizia per l'immobile in oggetto;
- 3- non ha i requisiti per la commerciabilità ordinaria (cfr. "Regolarità edilizia");
- 4- può essere sottoposto solo a opere riconducibili ad Attività Edilizia Libera (art. 6 del DPR 380/01) (cfr. "Regolarità edilizia").

Considerate tali premesse, si è scelto di escludere la stima comparativa diretta del prezzo di compravendita della piena proprietà immobiliare e di procedere alla stima di un valore di godimento dell'immobile per un tempo di 10 anni, periodo ipotizzato per l'uso dell'immobile prima che intervenga un provvedimento di demolizione da parte dell'Amministrazione Pubblica.

Si procederà, pertanto, con una "stima per capitalizzazione dei redditi".

CRITERI DI STIMA

La stima per capitalizzazione dei redditi si calcola con la seguente formula:



$$V=R/i$$

dove:

V è il valore dell'immobile considerato come fonte di un reddito;

R è la rendita annua, che nel caso di specie coincide con il canone annuo realizzabile sull'immobile;

i è l'indice di capitalizzazione della zona.

Per la capitalizzazione dei redditi ottenibili in un lasso di tempo definito (nel caso di specie 10 anni), la formula di cui sopra viene così modificata:

$$V=R*[(1+i)^n - 1]/(1+i)^n * i$$

dove:

n è il numero di anni assunti per l'investimento.

Per l'individuazione della Rendita annua netta (R) si parte dal canone unitario medio (€/mq/mese) mediante una indagine comparativa con i valori dei canoni mensili di locazione della zona, forniti da:

- Borsino Immobiliare per la zona "Tiberina Malborghetto, Via Malborghetto Tiberina Km 7" per "negozi e unità immobiliari a commerciale";

- Borsa Immobiliare Roma per la zona "58 Prima Porta (Municipio XV - ex Municipio XX)", al II trimestre 2024, per "Locali commerciali, artigianali e terziari - II fascia";

Si precisa che la Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio per la zona "suburbana/TIBERINA-MALBORGHETTO (VIA MALBORGHETTO-TIBERINA KM 7) - cod. E89 - Microzona 191" fornisce solo dati relativi alla destinazione residenziale e che non sono disponibili annunci di vendita di immobili commerciali in zona.

Dalle indagini effettuate sono emersi i seguenti valori di canoni di locazione unitari:

- Borsino Immobiliare - valore minimo 4,80 €/mq/mese, valore massimo 7,68 €/mq/mese, valore medio 6,24 €/mq/mese;

- Borsa Immobiliare Roma - valore medio 5,50 €/mq/mese.

Il valore medio tra quelli sopraindicati è pari a 5,87 €/mq/mese.

Il canone unitario annuo (€/mq/anno) è quindi pari a $(5,87 * 12) = 70,44$ €/mq/anno.

A questo valore si applica un coefficiente di merito per la valutazione immobiliare, pari alla somma dei coefficienti relativi alle caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di stima. Il coefficiente di merito è così calcolato:

stato di conservazione - pessimo -20%

vetustà edificio - oltre 40 anni - pessimo -20%

La somma dei coefficienti sopraelencati è pari a -40% (coefficiente di merito).

Il canone unitario annuo ponderato (€/mq/anno) è quindi pari a 42,26 €/mq/anno che, moltiplicato per la consistenza (superficie ponderata) dell'immobile (17,50 mq), fornisce il canone annuo realizzabile sull'immobile specifico (€/anno). Questo valore corrisponde alla Rendita annua (R) e risulta pari a 739,55 €/anno.

L'indice di capitalizzazione (i) della zona viene calcolato mediante il rapporto tra la media dei canoni di affitto annui e la media delle quotazioni di compravendita degli immobili. Anche questi valori sono forniti da Borsino Immobiliare e Borsa Immobiliare Roma.

$$(4,80+6,24+7,68+5,50)*12/857,00+1.116,50+1.376,00+1.500,00= 0,059$$

L'indice di capitalizzazione risulta pari a 0,059.

La durata dell'investimento (n) è stata assunta, come indicato in premessa, pari a 10 anni, periodo ipotizzato per l'uso dell'immobile prima che intervenga un provvedimento di demolizione da parte dell'Amministrazione pubblica.

STIMA

Ottenuti i valori di tutte le variabili, si procede al calcolo dell'incognita (V).



$$V=R*[(1+i)^n - 1]/(1+i)^n * i$$

con:

R=739,55 €/anno

i=0,059

n=10 anni

V=6.208,58 €

- **Bene N° 6** - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano S1

Deposito, sito in Roma, località Malborghetto, in Via Flaminia n. 1612, piano S1. Dati catastali: Fg. 65, part. 211, zona censuaria 6, categoria C/2, classe 6, consistenza 66 mq, superficie catastale 81 mq, rendita 167,02 euro. Ha superficie utile lorda di 78,00 mq; superficie netta di 66,00 mq; superficie convenzionale (ponderata, come accessorio non comunicante del casale, a 0,25) 19,50 mq. E' composto da: un unico locale deposito. E' sito nella porzione est del terreno alla part. 4, sub. 502 (Bene 1) e confina: a est con part. 318 e oltre con part. 574, a sud con part. 318, a ovest con part. 4, sub 502 (ex 1) verso il casale e a nord con scala scoperta che collega con la quota del piano terra. Titoli edilizi: istanza di condono n. 87/128883 sot. 2 per cui è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 331395 del 07/03/2006. Stato conservativo: pessimo. Stato di occupazione: è nella disponibilità dei figli della debitrice.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 211, Zc. 6, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 15.306,53

Trattandosi di deposito a servizio del locale commerciale (ristorante), la consistenza è data dalla superficie reale ponderata come accessorio a indiretto servizio del casale e non comunicante con esso. Verranno, pertanto, applicati i prezzi desunti dalle quotazioni e dalle indagini di mercato sugli immobili a destinazione d'uso commerciale.

CRITERI DI STIMA

Dalle precedenti descrizioni ed in base alle considerazioni fatte, si è proceduto alla stima del più probabile valore di mercato dell'immobile mediante la combinazione tra le quotazioni di vendita fornite da:

- Borsino Immobiliare per la zona "Tiberina Malborghetto, Via Malborghetto Tiberina Km 7" per "negozi e unità immobiliari a commerciale";

- Borsa Immobiliare Roma per la zona "58 Prima Porta (Municipio XV - ex Municipio XX)", al II trimestre 2024, per "Locali commerciali, artigianali e terziari - II fascia";

Si precisa che la Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio per la zona "suburbana/TIBERINA-MALBORGHETTO (VIA MALBORGHETTO-TIBERINA KM 7) - cod. E89 - Microzona 191" fornisce solo dati relativi alla destinazione residenziale e che non sono disponibili annunci di vendita di immobili commerciali in zona.

Ai valori desunti da queste indagini si è poi applicato un coefficiente di merito per la valutazione immobiliare, pari alla media di coefficienti relativi alle caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di stima.

Si applica, in fine, il coefficiente di merito al valore unitario medio (€/mq) e si ottiene il valore unitario medio ponderato (€/mq), che, moltiplicato per la consistenza (mq) dell'immobile, dà come risultato il valore di stima complessivo (€).

Al valore di stima saranno, poi, decurtate le spese per eventuali regolarizzazioni urbanistiche, edilizie e catastali.

PROCESSO DI STIMA

Dalle indagini effettuate come sopra descritto sono emersi seguenti valori:

- Borsino Immobiliare - valore minimo 857,00 €/mq, valore massimo 1.376,00 €/mq, valore medio 1.116,50 €/mq;



- Borsa Immobiliare Roma - valore medio 1.500,00 €/mq;

La media tra i valori medi tra quelli sopra indicati è pari a 1.308,25 €/mq (milletrecentootto/25).

Il coefficiente di merito relativo alle caratteristiche proprie dell'immobile è stato così di seguito calcolato:

stato di conservazione - pessimo -20%

vetustà edificio - oltre 40 anni - pessimo -20%

La media dei coefficienti sopraelencati è pari a -40% (coefficiente di merito).

Il valore unitario medio ponderato (valore medio unitario x coefficiente di merito) è, quindi, pari a 784,95 €/mq (settecentoottantaquattro/95).

STIMA

L'immobile di consistenza di 19,50 mq, valutato in base a quanto sopra descritto 784,95 €/mq, è, quindi, stimato 15.306,53 € (quindicimilatrecentosei/53).

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano T

Beni Comuni Non Censibili costituiti da vialetto di accesso (comune ai Beni 1, 2 e 3), giardino (comune ai Beni 1, 4, 5 e 6), vascone e locale pompe (comuni a tutti i Beni), siti in Roma, località Malborghetto, in Via Flaminia n. 1612, piano terra. Dati catastali: vialetto di ingresso, Fg. 65, part. 4, sub. 501, giardino Fg. 65, part. 4, sub. 502; vascone Fg. 65, part. 208; locale pompe Fg. 65, part. 209. Hanno un'estensione totale di circa 3.490,00 mq e una superficie convenzionale pari a 698,00 mq. Il Bene è composto da un viale di ingresso asfaltato (part. 4, sub. 501); giardino (part. 4, sub. 502) con aree pavimentate per i tavolini, aree coperte con tettoie lignee abusive (n. 3 a pianta rettangolare, rispettivamente di circa 45,00 mq, 40,00 mq, 80,00 mq, poste sul lato est del casale e a servizio del ristorante e una a pianta circolare intorno a un pozzo, di circa 95,00 mq, sul fronte nord); un vascone ex abbeveratoio; un locale pompe. Il vialetto di accesso confina a est con casale alla part. 4 e, senza confini fisicamente definiti, con giardino alla part. 4, sub. 502; a sud con part. 321; a ovest con part. 317, con giardino alla part. 4, sub. 502, e con vascone e locale pompe; a nord con giardino alla part. 4, sub. 502. Il giardino confina a nord con partt. 317, 318 e 574, a est con partt. 210 (Bene 5), 211 (Bene 6) e 318, a sud con partt. 318, 320 e 317, a ovest con part. 317. Il vascone e il locale pompe confinano a nord, sud e ovest con giardino alla part. 4, sub. 502, a est con vialetto alla part. 4, sub. 501. Stato conservativo: discreto. Stato di occupazione: gli immobili sono nella disponibilità dei figli della debitrice.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 4, Sub. 501, Categoria T - Fg. 65, Part. 4, Sub. 502, Categoria T - Fg. 65, Part. 208, Categoria T - Fg. 65, Part. 209, Categoria T

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

Valore di stima del bene: € 913.158,50

Considerata la prevalenza del ristorante nell'occupazione delle aree comuni, si è scelto di considerare, ai fini della stima dei BCNC di cui al presente Bene, le quotazioni riferite a immobili commerciali.

CRITERI DI STIMA

Dalle precedenti descrizioni ed in base alle considerazioni fatte, si è proceduto alla stima del più probabile valore di mercato dell'immobile mediante la combinazione tra le quotazioni di vendita fornite da:

- Borsino Immobiliare per la zona "Tiberina Malborghetto, Via Malborghetto Tiberina Km 7" per "negozi e unità immobiliari a commerciale";

- Borsa Immobiliare Roma per la zona "58 Prima Porta (Municipio XV - ex Municipio XX)", al II trimestre 2024, per "Locali commerciali, artigianali e terziari - II fascia";

Si precisa che la Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio per la zona "suburbana/TIBERINA-MALBORGHETTO (VIA MALBORGHETTO-TIBERINA KM 7) - cod. E89 - Microzona 191" fornisce solo dati relativi alla destinazione residenziale e che non sono disponibili annunci di vendita di immobili commerciali in zona.



Ai valori desunti da queste indagini si è poi applicato un coefficiente di merito per la valutazione immobiliare, pari alla media di coefficienti relativi alle caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di stima.

Si applica, in fine, il coefficiente di merito al valore unitario medio (€/mq) e si ottiene il valore unitario medio ponderato (€/mq), che, moltiplicato per la consistenza (mq) dell'immobile, dà come risultato il valore di stima complessivo (€).

Al valore di stima saranno, poi, decurtate le spese per eventuali regolarizzazioni urbanistiche, edilizie e catastali.

PROCESSO DI STIMA

Dalle indagini effettuate come sopra descritto sono emersi seguenti valori:

- Borsino Immobiliare - valore minimo 857,00 €/mq, valore massimo 1.376,00 €/mq, valore medio 1.116,50 €/mq;

- Borsa Immobiliare Roma - valore medio 1.500,00 €/mq;

La media tra i valori medi tra quelli sopra indicati è pari a 1.308,25 €/mq (milletrecentootto/25).

Il coefficiente di merito relativo alle caratteristiche proprie dell'immobile è stato così di seguito calcolato:

stato di conservazione - discreto 0%

La media dei coefficienti sopraelencati è pari a 0% (coefficiente di merito).

Il valore unitario medio ponderato (valore medio unitario x coefficiente di merito) è, quindi, pari a 1.308,25 €/mq (milletrecentootto/25).

STIMA

L'immobile di consistenza di 698,00 mq, valutato in base a quanto sopra descritto 1.308,25 €/mq, è, quindi, stimato 913.158,50 € (novecentotredicimilacentocinquantotto/50).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ristorante Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano T - soppalco	890,80 mq	1.439,08 €/mq	€ 1.281.932,46	100,00%	€ 1.281.932,46
Bene N° 2 - Appartamento Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano 1	196,00 mq	1.516,35 €/mq	€ 297.204,60	100,00%	€ 297.204,60
Bene N° 3 - Appartamento Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano 2	121,26 mq	1.596,16 €/mq	€ 193.550,36	100,00%	€ 193.550,36
Bene N° 4 - Deposito Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano T	11,50 mq	354,78 €/mq	€ 4.080,00	100,00%	€ 4.080,00
Bene N° 5 - Deposito Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano S1	17,50 mq	354,78 €/mq	€ 6.208,58	100,00%	€ 6.208,58
Bene N° 6 - Deposito Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano	19,50 mq	784,95 €/mq	€ 15.306,53	100,00%	€ 15.306,53



S1					
Bene N° 7 - Terreno Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano T	698,00 mq	1.308,25 €/mq	€ 913.158,50	100,00%	€ 913.158,50
				Valore di stima:	€ 2.711.441,03

Valore di stima: € 2.711.441,03

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
BENE 1 - CONDONO - SOT. 3 - OBLAZIONE (L. 329/2003, Tab. C)	3500,00	€
BENE 1 - CONDONO - SOT. 3 - ANTICIPAZIONE ONERI CONCESSORI (L. 329/2003, Tab. D)	18297,45	€
BENE 1 - CONDONO - SOT. 4 - OBLAZIONE (L. 329/2003, Tab. C)	67020,00	€
BENE 1 - CONDONO - SOT. 4 - ANTICIPAZIONE ONERI CONCESSORI (L. 329/2003, Tab. D)	39765,20	€
BENE 1 - CONDONO - SOTT. 3 e 4 - Parcella tecnico incaricato	3000,00	€
BENE 1 - CILA in sanatoria (ai sensi dell'art. 6bis del DPR 380/01) - Reversale	291,24	€
BENE 1 - CILA in sanatoria (ai sensi dell'art. 6bis del DPR 380/01) - Sanzione (ai sensi dell'art. 6bis del DPR 380/01)	1000,00	€
BENE 1 - CILA in sanatoria (ai sensi dell'art. 6bis del DPR 380/01) - Parcella tecnico incaricato	3000,00	€
BENE 1 - DEMOLIZIONI E RIPRISTINI	10000,00	€
BENE 1 - VARIAZIONE CATASTALE (DOCFA) - Reversale	50,00	€
BENE 1 - VARIAZIONE CATASTALE (DOCFA) - Parcella tecnico incaricato	300,00	€
BENE 3 - CONDONO - SOT. 1 - OBLAZIONE (L. 329/2003, Tab. C)	10555,00	€
BENE 3 - CONDONO - SOT. 1 - ANTICIPAZIONE ONERI CONCESSORI (L. 329/2003, Tab. D)	9393,95	€
BENE 3 - CONDONO - SOT. 1 - Parcella tecnico incaricato	1500,00	€
BENE 4 - DEMOLIZIONI E RIPRISTINI	4000,00	€
BENE 7 - DEMOLIZIONI E RIPRISTINI	10000,00	€
Eventuali vizi occulti	10,00	%

Valore finale di stima: € 2.258.624,09

In cifra tonda: € 2.260.000,00

Alla stima così effettuata, si decurtano le spese per le regolarizzazioni urbanistico-edilizie (pratiche a sanatoria e/o ripristini) e per le variazioni catastali come di seguito calcolate.

BENE 1



CONDONI

Per il perfezionamento delle n. 2 istanze di condono (87/128883 sott. 3 e 4) ai fini del rilascio delle concessioni edilizie in sanatoria, salvo diverse disposizioni da parte dell'Ufficio Condono, dovranno essere corrisposte oblazioni e anticipazione degli oneri concessori calcolate come da Tabelle C e D allegate alla L. 329/2003.

- SOT. 3 (Tipologia 4 per 406,61 mq) - OBLAZIONE (L. 329/2003, Tab. C) - 3.500,00 € (forfait)
- SOT. 3 (Tipologia 4 per 406,61 mq) - ANTICIPAZIONE ONERI CONCESSORI (L. 329/2003, Tab. D) - $406,61 \text{ mq} \times 45,00 \text{ €/mq} = 18.297,45 \text{ €}$
- SOT. 4 (Tipologia 1 per 446,80 mq non residenziali) - OBLAZIONE (L. 329/2003, Tab. C) - $446,80 \text{ mq} \times 150,00 \text{ €/mq} = 67.020,00 \text{ €}$
- SOT. 4 (Tipologia 1 per 446,80 mq non residenziali) - ANTICIPAZIONE ONERI CONCESSORI (L. 329/2003, Tab. D) - $446,80 \text{ mq} \times 89,00 \text{ €/mq} = 39.765,20 \text{ €}$
- Parcella tecnico incaricato - 3.000,00 € oltre oneri di legge

SANATORIA EDILIZIA

Presentazione di CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6bis del DPR 380/01, previo ottenimento di opportuni nulla osta, per sanare la presenza di vetrata di separazione tra ingresso e sala ristorante e la chiusura con pannelli di ambiente ufficio sul soppalco.

- CILA in sanatoria - Reversale - 291,24 €
- CILA in sanatoria - Sanzione (ai sensi dell'art. 6bis del DPR 380/01) - 1.000,00 €
- CILA in sanatoria - Parcella tecnico incaricato - 3.000,00 € oltre oneri di legge

DEMOLIZIONI E RIPRISTINI

Le opere realizzate senza titolo e non sanabili ai sensi della normativa vigente (trasformazione di finestra in porta finestra nella saletta ristorante a nord; realizzazione di tettoia, di circa 15,40 mq, in corrispondenza dei forni/griglia esterni; realizzazione di un ampliamento, di circa 11,20 mq e circa 28,00 mc, e di una tettoia, di circa 7,20 mq, nelle adiacenze di forni/griglia esterni e ripostigli sul fronte est; spostamento di piccolo vano esterno, di circa 7,50 mq e circa 20,00 mc, su fronte sud) dovranno essere demolite e ripristinate come da elaborati grafici allegati alle istanze di condono n. 87/128883 sott. 3 e 4.

- DEMOLIZIONI E RIPRISTINI - 10.000,00 €

VARIAZIONE CATASTALE

A seguito delle sanatorie e dei ripristini sopra indicati dovrà essere presentata variazione planimetrica (DOCFA).

- VARIAZIONE CATASTALE (DOCFA) - Reversale - 50,00 €
- VARIAZIONE CATASTALE (DOCFA) - Parcella tecnico incaricato - 300,00 €

BENE 3

CONDONO

Per il perfezionamento della istanza di condono (87/128883 sot. 1) ai fini del rilascio della concessione edilizia in sanatoria, salvo diverse disposizioni da parte dell'Ufficio Condono, dovranno essere corrisposte oblazioni e anticipazione degli oneri concessori calcolate come da Tabelle C e D allegate alla L. 329/2003.

- SOT. 1 (Tipologia 1 per 105,55 mq residenziali) - OBLAZIONE (L. 329/2003, Tab. C) - $105,55 \text{ mq} \times 100,00 \text{ €/mq} = 10.555,00 \text{ €}$
- SOT. 1 (Tipologia 1 per 105,55 mq residenziali) - ANTICIPAZIONE ONERI CONCESSORI (L. 329/2003, Tab. D) - $105,55 \text{ mq} \times 89,00 \text{ €/mq} = 9.393,95 \text{ €}$
- Parcella tecnico incaricato - 1.500,00 € oltre oneri di legge

BENE 4

DEMOLIZIONI E RIPRISTINI

Le opere realizzate senza titolo e non sanabili ai sensi della normativa vigente (trasformazione del locale ripostiglio in forno a legna; realizzazione abusiva di una tettoia con struttura in muratura e copertura a capriata lignea con coppi e tegole di fronte al forno; realizzazione abusiva di un volume sul lato nord in cui sono ubicati



n. 2 wc con tettoia lignea di ingresso e un locale tecnico) dovranno essere demolite e ripristinate come da planimetria di impianto presentata in data 06/05/1986 con modello di costituzione n. 20550/1986, che, benché non costituisca titolo edilizio, è l'unico elaborato grafico che ne rappresenti la consistenza e lo stato dei luoghi dichiarato al 1986.

- DEMOLIZIONI E RIPRISTINI - 4.000,00 €

BENE 7

DEMOLIZIONI E RIPRISTINI

Le opere realizzate senza titolo e non sanabili ai sensi della normativa vigente (realizzazione n. 4 tettoie a struttura lignea, di cui n. 3 a pianta rettangolare, rispettivamente di circa 45,00 mq, 40,00 mq, 80,00 mq, poste sul lato est del casale e a servizio del ristorante e una a pianta circolare intorno a un pozzo, di circa 95,00 mq, sul fronte nord; realizzazione e successivo ampliamento di locale pompe oggi part. 209) dovranno essere demolite e ripristinate come da estratto di mappa del 1939.

- DEMOLIZIONI E RIPRISTINI - 10.000,00 €

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

Roma, li 31/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Lucantoni Eleonora

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALL1_INQUADRAMENTO URBANISTICO
- ✓ Altri allegati - ALL1A_CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- ✓ Altri allegati - ALL1B_ASSENZA VINCOLO SOPR
- ✓ Altri allegati - ALL2_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - ALL3A_BENE 1_RILIEVO
- ✓ Altri allegati - ALL3B_BENE 2_RILIEVO
- ✓ Altri allegati - ALL3C_BENE 3_RILIEVO
- ✓ Altri allegati - ALL3D_BENE 4_RILIEVO
- ✓ Altri allegati - ALL3E_BENI 5 E 6_RILIEVO
- ✓ Altri allegati - ALL4_DOCUMENTAZIONE CATASTALE



- ✓ Altri allegati - ALL5_VISURE IPOTECARIE
- ✓ Altri allegati - ALL6_ATTO NOTAIO NASTASI DEL 17-5-1979 REP 11543 RACC 2054
- ✓ Altri allegati - ALL7A_ISTANZA CONDONO 87-128883-1
- ✓ Altri allegati - ALL7B_ISTANZA CONDONO 87-128883-2 E CONC ED N 331395 DEL 7-3-2006
- ✓ Altri allegati - ALL7C_ISTANZA CONDONO 87-128883-3
- ✓ Altri allegati - ALL7D_ISTANZA CONDONO 87-128883-4
- ✓ Altri allegati - ALL8 ESTRATTO MAPPA CATASTALE DEL 1939
- ✓ Altri allegati - ALL9_FOTO AEREA 1962 SARA NISTRI
- ✓ Altri allegati - ALL10A_CONTRATTO LOCAZIONE ANTENNA 2008
- ✓ Altri allegati - ALL10B_CONTRATTO LOCAZIONE ANTENNA 2010
- ✓ Altri allegati - ALL10C_CONTRATTO LOCAZIONE ANTENNA 2015



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano T - soppalco
Locale commerciale, usato e attrezzato a ristorante sito in Roma, località Malborghetto, in Via Flaminia n. 1612, piano terra e soppalco. Dati catastali: Fg. 65, part. 4, sub. 2, zona censuaria 6, categoria C/1, classe 5, consistenza 793 mq, superficie catastale 972 mq, rendita 12.122,69 euro. Ha superficie utile lorda al piano terra di 818,00 mq e al piano soppalco di 93,50 mq; superficie netta al piano terra di 773,00 mq e al piano soppalco di 82,80 mq; n. 3 tettoie in aderenza (di cui solo una, sul fronte est della cucina, da 23,70 mq è regolare) per un totale di 46,60 mq. Superficie convenzionale totale del Bene (comprensiva degli ampliamenti da demolire) 890,80 mq. E' composto da: al piano terra ingresso, n. 3 sale ristorante, un bar, n. 5 disimpegni totali, un locale guardaroba, n. 2 anti-wc e n. 5 wc per il pubblico, uno spogliatoio e un wc per il personale, una tettoia in aderenza, un'ampia cucina, n. 2 dispense, n. 2 ghiacciaie, n. 2 ampliamenti abusivi in aderenza (uno a sud e uno a est) e n. 2 tettoie abusive in aderenza (entrambe sul fronte est); al piano soppalco n. 2 zone aperte sul locale sottostante e un ufficio. Confina a nord, est e sud con giardino (BCNC) alla part. 4, sub. 502; a est con giardino (BCNC) alla part. 4, sub. 502 e con vialetto di ingresso (BCNC) alla part. 4, sub. 501. Titoli edilizi: il casale originario (privo di ampliamenti) è stato edificato prima della entrata in vigore della L. 1150/1942 e della L. 765/1967; per gli ampliamenti è stata poi presentata istanza di condono n. 87/128883 sott. 3 e 4 per cui non sono state ancora rilasciate concessioni edilizie in sanatoria. Stato conservativo: discreto. Stato di occupazione: gli immobili sono nella disponibilità dei figli della debitrice. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 4, Sub. 2, Zc. 6, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato in cui è sito l'immobile e i BCNC ricadono, da PRG previgente del Comune di Roma, in: - Zona Omogenea H1 - Agro Romano (art. 12); da PRG vigente del Comune di Roma, in: - Sistemi e Regole - Sistema ambientale, Agro Romano: Aree agricole (artt. 68 e da 74 a 81 NTA); - Carta per la Qualità - Edifici con tipologia edilizia speciale, Residenziali speciali: (CL) Casali; Preesistenze archeologico monumentali: Preesistenze visibili di dimensioni superiori a due metri - Casali. Da PTPR della Regione Lazio ricadono in: - Sistema del Paesaggio Agrario - Paesaggio Agrario di Rilevante Valore (Tav. A); - Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico (art. 134, c. 1, lett. a e art. 136 Dlgs 42/2004) - beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 8 NTA) - Valle del Tevere; beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico (art. 8 NTA) - Tevere Flaminia, Prima Porta, Malborghetto (Tav. B); - Individuazione del patrimonio identitario regionale (art. 134, c. 1, lett. c Dlgs 42/2004) - beni singoli dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto (art. 45); beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto (art. 46 NTA) (Tav. B). (Cfr. All. 1 e 1A)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano 1
Appartamento, sito in Roma, località Malborghetto, in Via Flaminia n. 1612, piano 1. Dati catastali: Fg. 65, part. 4, sub. 3, zona censuaria 6, categoria A/2, classe 5, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 211 mq totali, 190 mq escluse aree scoperte, rendita 1.045,83 euro. Ha superficie utile lorda di 178,00 mq; superficie netta di 145,70 mq; superficie terrazzo 130,00 mq; superficie convenzionale 196,00 mq. E' composto da: ingresso, ampio soggiorno, angolo cottura, n. 4 camere, un bagno, un wc, un disimpegno, un corridoio e un ampio terrazzo. Occupa l'intero piano e affaccia a nord verso partt. 317, 318 e 574, a est verso partt. 210 (Bene 5), 211 (Bene 6), 318 e oltre verso part. 574, a sud verso partt. 318, 320, 321 e 317, a ovest verso part. 317. Titoli edilizi: il casale originario (privo di ampliamenti) è stato edificato prima della entrata in vigore della L. 1150/1942 e della L. 765/1967; planimetria catastale di impianto del 06/05/1986, ai sensi dell'art. 9bis, comma 1, del DPR 380/01. Stato conservativo: mediocre. Stato di occupazione: è occupato dal figlio e dalla nuora della debitrice.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 4, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato in cui è sito l'immobile e i BCNC ricadono, da PRG previgente del Comune di Roma, in: - Zona Omogenea H1 - Agro Romano (art. 12); da PRG vigente del Comune di Roma, in: - Sistemi e Regole - Sistema ambientale, Agro Romano: Aree agricole (artt. 68 e da 74 a 81 NTA); - Carta per la Qualità - Edifici con tipologia edilizia speciale, Residenziali speciali: (CL) Casali; Preesistenze archeologico monumentali: Preesistenze visibili di dimensioni superiori a due metri - Casali. Da PTPR della Regione Lazio ricadono in: - Sistema del Paesaggio Agrario - Paesaggio Agrario di Rilevante Valore (Tav. A); - Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico (art. 134, c. 1, lett. a e art. 136 Dlgs 42/2004) - beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 8 NTA) - Valle del Tevere; beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico (art. 8 NTA) - Tevere Flaminia, Prima Porta, Malborghetto (Tav. B); - Individuazione del patrimonio identitario regionale (art. 134, c. 1, lett. c Dlgs 42/2004) - beni singoli dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto (art. 45); beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto (art. 46 NTA) (Tav. B). (Cfr. All. 1 e 1A)

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano 2

Appartamento, sito in Roma, località Malborghetto, in Via Flaminia n. 1612, piano 2 (mansarda). Dati catastali: Fg. 65, part. 4, sub. 4, zona censuaria 6, categoria A/2, classe 5, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 137 mq totali, 135 mq escluse aree scoperte, rendita 1.045,83 euro. Ha superficie utile lorda di 120,00 mq; superficie netta di 95,70 mq; superficie balcone 4,20 mq; superficie convenzionale 121,26 mq. E' composto da: ingresso, ampio soggiorno, angolo cottura, n. 2 camere, n. 2 bagni, un disimpegno e un balconcino. Occupa l'intero piano e affaccia a nord verso partt. 317, 318 e 574, a est verso partt. 210 (Bene 5), 211 (Bene 6), 318 e oltre verso part. 574, a sud verso partt. 318, 320, 321 e 317, a ovest verso part. 317. Titoli edilizi: il casale originario (privo di ampliamenti) è stato edificato prima della entrata in vigore della L. 1150/1942 e della L. 765/1967; è stata poi presentata istanza di condono n. 87/128883 sot. 1 per cui non è stata ancora rilasciata concessione edilizia in sanatoria. Stato conservativo: discreto. Stato di occupazione: è occupato dalla figlia e dalla nipote della debitrice. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 4, Sub. 4, Zc. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato in cui è sito l'immobile e i BCNC ricadono, da PRG previgente del Comune di Roma, in: - Zona Omogenea H1 - Agro Romano (art. 12); da PRG vigente del Comune di Roma, in: - Sistemi e Regole - Sistema ambientale, Agro Romano: Aree agricole (artt. 68 e da 74 a 81 NTA); - Carta per la Qualità - Edifici con tipologia edilizia speciale, Residenziali speciali: (CL) Casali; Preesistenze archeologico monumentali: Preesistenze visibili di dimensioni superiori a due metri - Casali. Da PTPR della Regione Lazio ricadono in: - Sistema del Paesaggio Agrario - Paesaggio Agrario di Rilevante Valore (Tav. A); - Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico (art. 134, c. 1, lett. a e art. 136 Dlgs 42/2004) - beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 8 NTA) - Valle del Tevere; beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico (art. 8 NTA) - Tevere Flaminia, Prima Porta, Malborghetto (Tav. B); - Individuazione del patrimonio identitario regionale (art. 134, c. 1, lett. c Dlgs 42/2004) - beni singoli dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto (art. 45); beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto (art. 46 NTA) (Tav. B). (Cfr. All. 1 e 1A)

- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano T

Deposito, sito in Roma, località Malborghetto, in Via Flaminia n. 1612, piano T. Dati catastali: Fg. 65, part. 207, zona censuaria 6, categoria C/2, classe 10, consistenza 5 mq, superficie catastale 16 mq, rendita 23,50 euro. Ha superficie utile lorda di 15,00 mq; superficie netta di 9,80 mq; superficie convenzionale totale (comprensiva degli ampliamenti da demolire e ponderata, come accessorio non comunicante del locale ristorante, a 0,25) 11,50 mq. E' un piccolo fabbricato di un piano fuori terra, composto da: un locale caldaia usato anche a deposito e un ripostiglio, oggi impropriamente adibito a forno a legna. Gli sono stati realizzati abusivamente in aderenza: una tettoia di fronte al forno e un



volume sul lato nord in cui sono ubicati n. 2 wc con tettoia di ingresso e un locale tecnico. E' sito nella porzione nord del terreno alla part. 4, sub. 502 (Bene 1) con cui confina su tutti i lati. Titoli edilizi: nessun titolo edilizio. Stato conservativo: pessimo. Stato di occupazione: è nella disponibilità dei figli della

debitrice.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 207, Zc. 6, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato in cui è sito l'immobile e i BCNC ricadono, da PRG previgente del Comune di Roma, in: - Zona Omogenea H1 - Agro Romano (art. 12); da PRG vigente del Comune di Roma, in: - Sistemi e Regole - Sistema ambientale, Agro Romano: Aree agricole (artt. 68 e da 74 a 81 NTA); - Carta per la Qualità - Edifici con tipologia edilizia speciale, Residenziali speciali: (CL) Casali; Preesistenze archeologico monumentali: Preesistenze visibili di dimensioni superiori a due metri - Casali. Da PTPR della Regione Lazio ricadono in: - Sistema del Paesaggio Agrario - Paesaggio Agrario di Rilevante Valore (Tav. A); - Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico (art. 134, c. 1, lett. a e art. 136 Dlgs 42/2004) - beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 8 NTA) - Valle del Tevere; beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico (art. 8 NTA) - Tevere Flaminia, Prima Porta, Malborghetto (Tav. B); - Individuazione del patrimonio identitario regionale (art. 134, c. 1, lett. c Dlgs 42/2004) - beni singoli dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto (art. 45); beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto (art. 46 NTA) (Tav. B). (Cfr. All. 1 e 1A)

- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano S1

Deposito, sito in Roma, località Malborghetto, in Via Flaminia n. 1612, piano S1. Dati catastali: Fg. 65, part. 210, zona censuaria 6, categoria C/2, classe 6, consistenza 55 mq, superficie catastale 71 mq, rendita 139,19 euro. Ha superficie utile lorda di 70,00 mq; superficie netta di 59,20 mq; superficie convenzionale (ponderata, come accessorio non comunicante del locale ristorante, a 0,25) 17,50 mq. E' composto da: un unico locale deposito suddiviso in n. 2 parti da tramezzo a L. E' sito nella porzione est del terreno alla part. 4, sub. 502 (Bene 1) e confina: a est con part. 318 e oltre con part. 574, a sud con scala scoperta che collega con la quota del piano terra, a ovest con part. 4, sub 502 (ex 1) verso il casale e a nord con part. 4, sub 502 (ex 1). Titoli edilizi: nessun titolo edilizio. Stato conservativo: pessimo. Stato di occupazione: è nella disponibilità dei figli della debitrice.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 210, Zc. 6, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato in cui è sito l'immobile e i BCNC ricadono, da PRG previgente del Comune di Roma, in: - Zona Omogenea H1 - Agro Romano (art. 12); da PRG vigente del Comune di Roma, in: - Sistemi e Regole - Sistema ambientale, Agro Romano: Aree agricole (artt. 68 e da 74 a 81 NTA); - Carta per la Qualità - Edifici con tipologia edilizia speciale, Residenziali speciali: (CL) Casali; Preesistenze archeologico monumentali: Preesistenze visibili di dimensioni superiori a due metri - Casali. Da PTPR della Regione Lazio ricadono in: - Sistema del Paesaggio Agrario - Paesaggio Agrario di Rilevante Valore (Tav. A); - Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico (art. 134, c. 1, lett. a e art. 136 Dlgs 42/2004) - beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 8 NTA) - Valle del Tevere; beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico (art. 8 NTA) - Tevere Flaminia, Prima Porta, Malborghetto (Tav. B); - Individuazione del patrimonio identitario regionale (art. 134, c. 1, lett. c Dlgs 42/2004) - beni singoli dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto (art. 45); beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto (art. 46 NTA) (Tav. B). (Cfr. All. 1 e 1A)

- **Bene N° 6** - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano S1

Deposito, sito in Roma, località Malborghetto, in Via Flaminia n. 1612, piano S1. Dati catastali: Fg. 65, part. 211, zona censuaria 6, categoria C/2, classe 6, consistenza 66 mq, superficie catastale 81 mq, rendita 167,02 euro. Ha superficie utile lorda di 78,00 mq; superficie netta di 66,00 mq; superficie convenzionale (ponderata, come accessorio non comunicante del casale, a 0,25) 19,50 mq. E' composto da: un unico locale deposito. E' sito nella porzione est del terreno alla part. 4, sub. 502 (Bene 1) e



confina: a est con part. 318 e oltre con part. 574, a sud con part. 318, a ovest con part. 4, sub 502 (ex 1) verso il casale e a nord con scala scoperta che collega con la quota del piano terra. Titoli edilizi: istanza di condono n. 87/128883 sot. 2 per cui è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 331395 del 07/03/2006. Stato conservativo: pessimo. Stato di occupazione: è nella disponibilità dei figli della debitrice.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 211, Zc. 6, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato in cui è sito l'immobile e i BCNC ricadono, da PRG previgente del Comune di Roma, in: - Zona Omogenea H1 - Agro Romano (art. 12); da PRG vigente del Comune di Roma, in: - Sistemi e Regole - Sistema ambientale, Agro Romano: Aree agricole (artt. 68 e da 74 a 81 NTA); - Carta per la Qualità - Edifici con tipologia edilizia speciale, Residenziali speciali: (CL) Casali; Preesistenze archeologico monumentali: Preesistenze visibili di dimensioni superiori a due metri - Casali. Da PTPR della Regione Lazio ricadono in: - Sistema del Paesaggio Agrario - Paesaggio Agrario di Rilevante Valore (Tav. A); - Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico (art. 134, c. 1, lett. a e art. 136 Dlgs 42/2004) - beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 8 NTA) - Valle del Tevere; beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico (art. 8 NTA) - Tevere Flaminia, Prima Porta, Malborghetto (Tav. B); - Individuazione del patrimonio identitario regionale (art. 134, c. 1, lett. c Dlgs 42/2004) - beni singoli dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto (art. 45); beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto (art. 46 NTA) (Tav. B). (Cfr. All. 1 e 1A)

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano T

Beni Comuni Non Censibili costituiti da vialetto di accesso (comune ai Beni 1, 2 e 3), giardino (comune ai Beni 1, 4, 5 e 6), vascone e locale pompe (comuni a tutti i Beni), siti in Roma, località Malborghetto, in Via Flaminia n. 1612, piano terra. Dati catastali: vialetto di ingresso, Fg. 65, part. 4, sub. 501, giardino Fg. 65, part. 4, sub. 502; vascone Fg. 65, part. 208; locale pompe Fg. 65, part. 209. Hanno un'estensione totale di circa 3.490,00 mq e una superficie convenzionale pari a 698,00 mq. Il Bene è composto da un viale di ingresso asfaltato (part. 4, sub. 501); giardino (part. 4, sub. 502) con aree pavimentate per i tavolini, aree coperte con tettoie lignee abusive (n. 3 a pianta rettangolare, rispettivamente di circa 45,00 mq, 40,00 mq, 80,00 mq, poste sul lato est del casale e a servizio del ristorante e una a pianta circolare intorno a un pozzo, di circa 95,00 mq, sul fronte nord); un vascone ex abbeveratoio; un locale pompe. Il vialetto di accesso confina a est con casale alla part. 4 e, senza confini fisicamente definiti, con giardino alla part. 4, sub. 502; a sud con part. 321; a ovest con part. 317, con giardino alla part. 4, sub. 502, e con vascone e locale pompe; a nord con giardino alla part. 4, sub. 502. Il giardino confina a nord con partt. 317, 318 e 574, a est con partt. 210 (Bene 5), 211 (Bene 6) e 318, a sud con partt. 318, 320 e 317, a ovest con part. 317. Il vascone e il locale pompe confinano a nord, sud e ovest con giardino alla part. 4, sub. 502, a est con vialetto alla part. 4, sub. 501. Stato conservativo: discreto. Stato di occupazione: gli immobili sono nella disponibilità dei figli della debitrice. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 4, Sub. 501, Categoria T - Fg. 65, Part. 4, Sub. 502, Categoria T - Fg. 65, Part. 208, Categoria T - Fg. 65, Part. 209, Categoria T L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato in cui è sito l'immobile e i BCNC ricadono, da PRG previgente del Comune di Roma, in: - Zona Omogenea H1 - Agro Romano (art. 12); da PRG vigente del Comune di Roma, in: - Sistemi e Regole - Sistema ambientale, Agro Romano: Aree agricole (artt. 68 e da 74 a 81 NTA); - Carta per la Qualità - Edifici con tipologia edilizia speciale, Residenziali speciali: (CL) Casali; Preesistenze archeologico monumentali: Preesistenze visibili di dimensioni superiori a due metri - Casali. Da PTPR della Regione Lazio ricadono in: - Sistema del Paesaggio Agrario - Paesaggio Agrario di Rilevante Valore (Tav. A); - Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico (art. 134, c. 1, lett. a e art. 136 Dlgs 42/2004) - beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 8 NTA) - Valle del Tevere; beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico (art. 8 NTA) - Tevere Flaminia, Prima Porta, Malborghetto (Tav. B); - Individuazione del patrimonio identitario regionale (art. 134, c. 1, lett. c Dlgs 42/2004) - beni singoli



dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto (art. 45); beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto (art. 46 NTA) (Tav. B). (Cfr. All. 1 e 1A)

Prezzo base d'asta: € 2.260.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 258/2013 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.260.000,00

Bene N° 1 - Ristorante			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano T - soppalco		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ristorante Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 4, Sub. 2, Zc. 6, Categoria C1	Superficie	890,80 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in uno stato conservativo discreto.		
Descrizione:	Locale commerciale, usato e attrezzato a ristorante sito in Roma, località Malborghetto, in Via Flaminia n. 1612, piano terra e soppalco. Dati catastali: Fg. 65, part. 4, sub. 2, zona censuaria 6, categoria C/1, classe 5, consistenza 793 mq, superficie catastale 972 mq, rendita 12.122,69 euro. Ha superficie utile lorda al piano terra di 818,00 mq e al piano soppalco di 93,50 mq; superficie netta al piano terra di 773,00 mq e al piano soppalco di 82,80 mq; n. 3 tettoie in aderenza (di cui solo una, sul fronte est della cucina, da 23,70 mq è regolare) per un totale di 46,60 mq. Superficie convenzionale totale del Bene (comprensiva degli ampliamenti da demolire) 890,80 mq. E' composto da: al piano terra ingresso, n. 3 sale ristorante, un bar, n. 5 disimpegni totali, un locale guardaroba, n. 2 anti-wc e n. 5 wc per il pubblico, uno spogliatoio e un wc per il personale, una tettoia in aderenza, un'ampia cucina, n. 2 dispense, n. 2 ghiacciaie, n. 2 ampliamenti abusivi in aderenza (uno a sud e uno a est) e n. 2 tettoie abusive in aderenza (entrambe sul fronte est); al piano soppalco n. 2 zone aperte sul locale sottostante e un ufficio. Confina a nord, est e sud con giardino (BCNC) alla part. 4, sub. 502; a est con giardino (BCNC) alla part. 4, sub. 502 e con vialetto di ingresso (BCNC) alla part. 4, sub. 501. Titoli edilizi: il casale originario (privo di ampliamenti) è stato edificato prima della entrata in vigore della L. 1150/1942 e della L. 765/1967; per gli ampliamenti è stata poi presentata istanza di condono n. 87/128883 sott. 3 e 4 per cui non sono state ancora rilasciate concessioni edilizie in sanatoria. Stato conservativo: discreto. Stato di occupazione: gli immobili sono nella disponibilità dei figli della debitrice.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 4, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	196,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in uno stato conservativo mediocre.		
Descrizione:	Appartamento, sito in Roma, località Malborghetto, in Via Flaminia n. 1612, piano 1. Dati catastali: Fg. 65, part. 4, sub. 3, zona censuaria 6, categoria A/2, classe 5, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 211 mq totali, 190 mq escluse aree scoperte, rendita 1.045,83 euro. Ha superficie utile lorda di 178,00 mq; superficie netta di 145,70 mq; superficie terrazzo 130,00 mq; superficie convenzionale 196,00 mq. E' composto da: ingresso, ampio soggiorno, angolo cottura, n. 4 camere, un bagno, un wc, un disimpegno, un corridoio e un ampio terrazzo. Occupa l'intero piano e affaccia a nord verso partt. 317, 318 e 574, a est verso partt. 210 (Bene 5), 211 (Bene 6), 318 e oltre verso part. 574, a sud verso partt. 318, 320, 321 e 317, a ovest verso part. 317. Titoli edilizi: il casale originario (privo di ampliamenti) è stato edificato prima della entrata in vigore della L. 1150/1942 e della L. 765/1967; planimetria catastale di impianto del 06/05/1986, ai sensi dell'art. 9bis, comma 1, del DPR 380/01. Stato conservativo: mediocre. Stato di		



	occupazione: è occupato dal figlio e dalla nuora della debitrice.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 4, Sub. 4, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	121,26 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in uno stato conservativo discreto.		
Descrizione:	Appartamento, sito in Roma, località Malborghetto, in Via Flaminia n. 1612, piano 2 (mansarda). Dati catastali: Fg. 65, part. 4, sub. 4, zona censuaria 6, categoria A/2, classe 5, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 137 mq totali, 135 mq escluse aree scoperte, rendita 1.045,83 euro. Ha superficie utile lorda di 120,00 mq; superficie netta di 95,70 mq; superficie balcone 4,20 mq; superficie convenzionale 121,26 mq. E' composto da: ingresso, ampio soggiorno, angolo cottura, n. 2 camere, n. 2 bagni, un disimpegno e un balconcino. Occupa l'intero piano e affaccia a nord verso partt. 317, 318 e 574, a est verso partt. 210 (Bene 5), 211 (Bene 6), 318 e oltre verso part. 574, a sud verso partt. 318, 320, 321 e 317, a ovest verso part. 317. Titoli edilizi: il casale originario (privo di ampliamenti) è stato edificato prima della entrata in vigore della L. 1150/1942 e della L. 765/1967; è stata poi presentata istanza di condono n. 87/128883 sot. 1 per cui non è stata ancora rilasciata concessione edilizia in sanatoria. Stato conservativo: discreto. Stato di occupazione: è occupato dalla figlia e dalla nipote della debitrice.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 4 - Deposito			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 207, Zc. 6, Categoria C2	Superficie	11,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in uno stato conservativo pessimo: è privo di finiture, in stato di semiabbandono e in alcuni punti pericolante.		
Descrizione:	Deposito, sito in Roma, località Malborghetto, in Via Flaminia n. 1612, piano T. Dati catastali: Fg. 65, part. 207, zona censuaria 6, categoria C/2, classe 10, consistenza 5 mq, superficie catastale 16 mq, rendita 23,50 euro. Ha superficie utile lorda di 15,00 mq; superficie netta di 9,80 mq; superficie convenzionale totale (comprensiva degli ampliamenti da demolire e ponderata, come accessorio non comunicante del locale ristorante, a 0,25) 11,50 mq. E' un piccolo fabbricato di un piano fuori terra, composto da: un locale caldaia usato anche a deposito e un ripostiglio, oggi impropriamente adibito a forno a legna. Gli sono stati realizzati abusivamente in aderenza: una tettoia di fronte al forno e un volume sul lato nord in cui sono ubicati n. 2 wc con tettoia di ingresso e un locale tecnico. E' sito nella porzione nord del terreno alla part. 4, sub. 502 (Bene 1) con cui confina su tutti i lati. Titoli edilizi: nessun titolo edilizio. Stato conservativo: pessimo. Stato di occupazione: è nella disponibilità dei figli della debitrice.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		



Bene N° 5 - Deposito			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 210, Zc. 6, Categoria C2	Superficie	17,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in uno stato conservativo pessimo: è privo di finiture, in stato di semiabbandono e in alcuni punti pericolante.		
Descrizione:	Deposito, sito in Roma, località Malborghetto, in Via Flaminia n. 1612, piano S1. Dati catastali: Fg. 65, part. 210, zona censuaria 6, categoria C/2, classe 6, consistenza 55 mq, superficie catastale 71 mq, rendita 139,19 euro. Ha superficie utile lorda di 70,00 mq; superficie netta di 59,20 mq; superficie convenzionale (ponderata, come accessorio non comunicante del locale ristorante, a 0,25) 17,50 mq. E' composto da: un unico locale deposito suddiviso in n. 2 parti da tramezzo a L. E' sito nella porzione est del terreno alla part. 4, sub. 502 (Bene 1) e confina: a est con part. 318 e oltre con part. 574, a sud con scala scoperta che collega con la quota del piano terra, a ovest con part. 4, sub 502 (ex 1) verso il casale e a nord con part. 4, sub 502 (ex 1). Titoli edilizi: nessun titolo edilizio. Stato conservativo: pessimo. Stato di occupazione: è nella disponibilità dei figli della debitrice.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 6 - Deposito			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 211, Zc. 6, Categoria C2	Superficie	19,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in uno stato conservativo pessimo: è privo di finiture, in stato di semiabbandono e in alcuni punti pericolante.		
Descrizione:	Deposito, sito in Roma, località Malborghetto, in Via Flaminia n. 1612, piano S1. Dati catastali: Fg. 65, part. 211, zona censuaria 6, categoria C/2, classe 6, consistenza 66 mq, superficie catastale 81 mq, rendita 167,02 euro. Ha superficie utile lorda di 78,00 mq; superficie netta di 66,00 mq; superficie convenzionale (ponderata, come accessorio non comunicante del casale, a 0,25) 19,50 mq. E' composto da: un unico locale deposito. E' sito nella porzione est del terreno alla part. 4, sub. 502 (Bene 1) e confina: a est con part. 318 e oltre con part. 574, a sud con part. 318, a ovest con part. 4, sub 502 (ex 1) verso il casale e a nord con scala scoperta che collega con la quota del piano terra. Titoli edilizi: istanza di condono n. 87/128883 sot. 2 per cui è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 331395 del 07/03/2006. Stato conservativo: pessimo. Stato di occupazione: è nella disponibilità dei figli della debitrice.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 7 - Terreno			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Flaminia 1612, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 4, Sub.	Superficie	698,00 mq



	501, Categoria T - Fg. 65, Part. 4, Sub. 502, Categoria BCNC - Fg. 65, Part. 208, Categoria BCNC - Fg. 65, Part. 209, Categoria T		
Stato conservativo:	Gli immobili si presentano in uno stato conservativo discreto.		
Descrizione:	Beni Comuni Non Censibili costituiti da vialetto di accesso (comune ai Beni 1, 2 e 3), giardino (comune ai Beni 1, 4, 5 e 6), vascone e locale pompe (comuni a tutti i Beni), siti in Roma, località Malborghetto, in Via Flaminia n. 1612, piano terra. Dati catastali: vialetto di ingresso, Fg. 65, part. 4, sub. 501, giardino Fg. 65, part. 4, sub. 502; vascone Fg. 65, part. 208; locale pompe Fg. 65, part. 209. Hanno un'estensione totale di circa 3.490,00 mq e una superficie convenzionale pari a 698,00 mq. Il Bene è composto da un viale di ingresso asfaltato (part. 4, sub. 501); giardino (part. 4, sub. 502) con aree pavimentate per i tavolini, aree coperte con tettoie lignee abusive (n. 3 a pianta rettangolare, rispettivamente di circa 45,00 mq, 40,00 mq, 80,00 mq, poste sul lato est del casale e a servizio del ristorante e una a pianta circolare intorno a un pozzo, di circa 95,00 mq, sul fronte nord); un vascone ex abbeveratoio; un locale pompe. Il vialetto di accesso confina a est con casale alla part. 4 e, senza confini fisicamente definiti, con giardino alla part. 4, sub. 502; a sud con part. 321; a ovest con part. 317, con giardino alla part. 4, sub. 502, e con vascone e locale pompe; a nord con giardino alla part. 4, sub. 502. Il giardino confina a nord con partt. 317, 318 e 574, a est con partt. 210 (Bene 5), 211 (Bene 6) e 318, a sud con partt. 318, 320 e 317, a ovest con part. 317. Il vascone e il locale pompe confinano a nord, sud e ovest con giardino alla part. 4, sub. 502, a est con vialetto alla part. 4, sub. 501. Stato conservativo: discreto. Stato di occupazione: gli immobili sono nella disponibilità dei figli della debitrice.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

