

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE QUARTA CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE N° 1593\17

G.E Dott.ssa FLORA MAZZARO

CREDITORE PROCEDENTE: UNICREDIT spa

Contro

ESECUTATI: ***** ***** ***** ***** *****

Custode Avv. Dott. Gabriele FELICI

Esperto Arch.Marco LONGO

Relazione

IL BENE OGGETTO DI STIMA:

è costituito da n.4 Appartamenti, un Alloggio e n.4 Magazzini, siti in Roma Via Montevago 28-30.

ZONIZZAZIONE-contesto nel quale ricadano gli immobili-

I cespiti sono ubicati nella estrema periferia Est della capitale, a circa 11 km fuori il G.R.A., in località " Borgata Finocchio", ricadente nel 6° Municipio, servita dalla antica strada statale Casilina(**Allegato A**).

L'edificio che contiene gli immobili oggetto di codesta relazione è un fabbricato con tipologia "isolata" del 1976, facente parte di un zona dal tessuto edilizio "spontaneo" sorto tra gli anni "60 e "80.

L'edificio in parola è costituito da quattro piani fuori terra, concluso nel 1985 con un piano seminterrato e copertura a falde e a terrazza. Sorretto da una struttura portante mista, cioè in cemento armato e muratura portante e tramezzature interne in forati, il tutto in condizioni statiche ed estetiche discrete.



Agli appartamenti pignorati si accede da un'area comune, ubicata al civico 30, pavimentata in lastre di travertino che conduce a un portone in alluminio anodizzato da cui l'accesso al corpo scale privo di ascensore.

Il corpo scale si presenta in buono stato di conservazione, le scale sono rivestite in pietra di botticino e le pareti sono risolte da quarzo plastico; ogni pianerottolo serve un solo appartamento.

Sul piccolo vestibolo del piano terra, una rampa di scale conduce al locale magazzino posto nel piano seminterrato il quale è anche servito dalla rampa carrabile esterna al civico 28 **Allegato B**).

SUPERFICIE NETTA e SUPERFICIE COMMERCIALE delle UNITA' IMMOBILIARI

Descrizione dei vani- Alloggio Interno 1

L'unità immobiliare **sub 2**, posta al piano terra, non ha l'ingresso dal corpo scale, ma bensì dall'area comune (civico 30), infatti una scala esterna introduce all'alloggio; composto da:

- un disimpegno di mq 3,09;
- una angolo cottura di mq 14.74;
- una camera di mq 7,65;
- un bagno di mq 3,07;
- un'area di pertinenza esterna di mq 51,66.

Detti vani sviluppano una superficie netta di **mq 28,55**, escluso il **terrazzo 51,66 mq**, e un'altezza utile di 3,04 m. tra pavimento e solaio (**Allegato 1-2-3-**

La Superficie Commerciale

Dal rilievo metrico eseguito in loco (All.2), si include l'intera superficie dei tramezzi interni e parte dei muri perimetrali per complessivi **31,15 mq**, nonché quella del terrazzo con le riduzioni di circa il 35% per i primi 25 mq e per l'eccedenza il 10%, da cui complessivi **11 mq**, il tutto come meglio configurato dall'**Allegato n.4**.



Superficie netta: mq 28,55.

Superficie commerciale: mq 31,15+11= mq 42,15.

(All.C da foto nn 1 a 15).

Descrizione dei vani- Appartamento Interno 2

L'unità immobiliare **sub 3**, posta al piano terra, dispone di due ingressi uno dal corpo scale e l'altro dall'area comune (civico 30), composto da:

- un disimpegno di mq 9,07;
- una cucina di mq 8,30;
- un soggiorno di mq 24,65;
- una cameretta di mq 6,04;
- una camera di mq 14,56;
- una camera di mq 16,75
- un bagno di mq 4,75;
- un'area di pertinenza esterna di mq 77,05 (**Allegato 1-5-6**).

Detti vani sviluppano una superficie netta di **mq 84,12**, escluso **il terrazzo 77,05 mq**, e un'altezza utile di 3,10 m. tra pavimento e solaio.

La Superficie Commerciale

Dal rilievo metrico eseguito in loco (All.4), si include l'intera superficie dei tramezzi interni e parte dei muri perimetrali per complessivi **100,60 mq**, nonché quella del terrazzo 91,22 con le riduzioni di circa il 35% per i primi 25 mq e per l'eccedenza il 10%, da cui complessivi **13 mq**, il tutto come meglio configurato nell'**Allegato n.7**, da cui il **terrazzo 15 mq**.

Superficie netta: mq 84,12.

Superficie commerciale: 100,60+13= mq 115,60.

(All.C da foto nn 16 a 32).



Descrizione dei vani - Appartamento Interno 3-

L'unità immobiliare **sub 4**, posta al piano primo è composto da:

- un disimpegno di mq 13,68;
- un soggiorno di mq 28,63;
- una cucina di mq 10,93;
- una camera di mq 16,72;
- una camera di mq 12,83;
- una camera di mq 14,86;
- un bagno di mq 4,60;
- un bagno di mq 3,79;
- un ripostiglio di mq 2,15;
- n.4 balconi di mq 5,72;3,67;6,49; 6,83 e un terrazzo di mq 18,32.

Detti vani sviluppano una superficie netta di **108,19mq**, escluso il terrazzo e i balconi di **41,03 mq**, e un'altezza utile di 3,00 m. tra pavimento e solaio (**Allegato 8**).

La Superficie Commerciale

Dal rilievo metrico eseguito in loco (All.7), si include l'intera superficie dei tramezzi interni e parte dei muri perimetrali per complessivi **132,53mq**, nonché quella del terrazzo e dei balconi con le riduzioni di circa il 35% per i primi 25 mq e per l'eccedenza il 10%, da cui complessivi **10mq**, il tutto come meglio configurato nell'**Allegato n.9**, da cui 10mq complessivi per entrambe le pertinenze.

Superficie netta: **108,19mq**.

Superficie commerciale: **mq 132,53+10 142,53mq**.

(All.C da foto nn 33 a 46).

Descrizione dei vani - Appartamento Interno 4-

L'unità immobiliare **sub 5**, posta al piano primo è composto da:



- un disimpegno di mq 14,60;
- un soggiorno di mq 29,59;
- una cucina di mq 11,16;
- una camera di mq 16,56;
- una camera di mq 12,71;
- una camera di mq 14,89;
- un bagno di mq 3,45;
- un bagno di mq 4,66;
- un ripostiglio di mq 2,05;
- n.4 balconi di mq 5,72;3,67;6,49;6,83 e un terrazzo di mq 18,32. (**Allegato 10**).

Detti vani sviluppano una superficie netta di **109,67 mq**, escluso il terrazzo e i balconi di 41,03 mq, e un'altezza utile di m.3,00, tra pavimento e solaio.

La Superficie Commerciale

Dal rilievo metrico eseguito in loco (All.7) si include l'intera superficie dei tramezzi interni e parte dei muri perimetrali per complessivi **132,87mq**, nonché quella del terrazzo e dei balconi con le riduzioni di circa il 35% per i primi 25 mq e per l'eccedenza il 10%, da cui complessivi **10mq**, il tutto come meglio configurato nell'**Allegato n.11** da cui 10 mq complessivi per entrambe le pertinenze.

Superficie netta: **109,67mq.**

Superficie commerciale: **132,87+10 142,87 mq.**

(**All.C da foto nn 47 a 61**).

Descrizione dei vani – Appartamento interno 5-

L'unità immobiliare **sub 6**, posto al piano primo è composto da:

- un disimpegno di mq 13,68;
- un soggiorno di mq 24,29;
- una cucina di mq 11,13;
- una camera di mq 15,15;
- una camera di mq 14,92;



-un bagno di mq 4,69;
-un bagno di mq 4,04;
- n.3 balconi di mq 5,72;3,67;6,48; e un terrazzo di mq 20,24.
Detti vani sviluppano una superficie netta di **72,75mq**, escluso il terrazzo e i balconi di **36,11mq**, e un'altezza utile di m.3,10, tra pavimento e solaio (**Allegato 12**).

La Superficie Commerciale

Dal rilievo metrico eseguito in loco (All.7), si include l'intera superficie dei tramezzi interni e parte dei muri perimetrali per complessivi **102,44mq**, nonché quella del terrazzo e dei balconi con le riduzioni di circa il 35% per i primi 25 mq e per l'eccedenza il 10%, da cui complessivi **9mq**, il tutto come meglio configurato nell'**Allegato n.13**.

Superficie netta: **mq 72,75.**

Superficie commerciale: **102,44+ 9 = 111,44mq.**

(**All.C da foto nn 62 a 78**).

Descrizione del Ripostiglio

L'unità immobiliare sub 7, posta al terzo, è un ripostiglio di superficie netta rilevata di 4,92 mq e un terrazzo a livello di 18,17.

La superficie commerciale del vano ripostiglio è di 6,25 mq e quella del terrazzo è di 18,70 mq con le riduzioni di circa il 35% per i primi 25 mq e per l'eccedenza il 10%, da cui complessivi da cui complessivi a **6 mq**.

Il tutto come meglio configurato nell'**Allegato 14**.

Superficie netta: **4,92 mq.**

Superficie commerciale: **mq 6,25+6 = 12,25 mq.**

(**All.C da foto nn 79 a 82**).



Descrizione del Magazzino A-B-C-D vedi Allegato 15.

Le unità immobiliari **subb.505,506,507,508 e 504** (zona comune) poste al piano interrato sono attualmente comunicanti e compongono quattro magazzini:

Magazzino A-Subalterno 505 -di **8,52 mq**, altezza tra pavimento e soffitto h.1,66 m. (**All.C** da foto nn 84 a 87);

Magazzino B-Subalterno 506 -di **7,84 mq**, altezza tra pavimento e soffitto h.1,66 m. **All.C** da foto n 86);

Magazzino C-Subalterno 507- di **13,69 mq**, altezza tra pavimento e soffitto h.2,20 m. (**All.C** da foto n 88);

Magazzino D-Subalterno 508- di **76,24 mq**, altezza tra pavimento e soffitto h.3,00 m. (**All.C** da foto nn 88a a 91).

La Superficie Commerciale

Dal rilievo metrico eseguito in loco (All.10), si estrapola soltanto la superficie calpestabile nella quale si assume come superficie commerciale, in quanto lo spessore delle murature non è rilevabile. Inoltre, le 4 unità immobiliari, considerata la loro disposizione e fruibilità, si considera di alienarle in due lotti separati così composti: **(vedi Allegato 16)**.

magazzino A e B di $8,52+7,84=$ **16,36 mq**;

magazzino B e C di $13,69+76,24=$ **89,93 mq**.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E PREGI INTRINSECHI

Gli appartamenti in esame, come si evince dalle foto, dispongono del doppio affaccio dei balconi i quali sono panoramici e capienti, in particolare quello di cui al piano terzo.

Tutti gli appartamenti godono di un'ottima esposizione, aerazione e illuminazione naturale, in virtù, ovviamente, del piano di ubicazioni e dell'inserimento nell'edificio.

Il tessuto urbano circostante è costituito prevalentemente da edifici per tipologia simili a quello in esame.



L'inquinamento acustico dovuto dal traffico automobilistico è praticamente inesistente, in quanto Via Montevago è una strada secondaria, senza uscita e a doppio senso di marcia, priva di marciapiede con difficoltà di parcheggio.

In relazione alle finiture interne lo stato di conservazione è discreto, nessuno degli appartamenti presenta ammolamenti o situazioni di degrado.

Soltanto nel piano interrato, cioè nei magazzini, vi sono lievi infiltrazioni di acqua e uno stato di conservazione un po' trascurato.

Interno 1 -Alloggio-sub 2

Il pavimento per tutta l'alloggio è risolto con maioliche coeve all'anno di costruzione, mentre il bagno è stato ristrutturato all'inizio secolo.

Le porte che chiudono i vani sono in legno "tamburato" di colore noce.

Le finestre sono in alluminio con doppio vetro, in ottimo stato di conservazione.

I vani finestra sono tutti dotati di persiane in alluminio.

Le pareti sono risolte a tinta lavabile di vario colore.

L'impiantistica elettrica è dotata dei requisiti di norma; funzionante e completo di quadro elettrico con salva-vita.

L'impianto termico autonomo, funzionante, è fornito di radiatori e split.

Bagno e cucina usufruiscono della caldaia per la produzione dell'acqua calda, anch'essa funzionante.

Il sistema sanitario idrico non presenta problemi di funzionamento (**vedi foto da n.8 a n.15**).

Interno 2-Appartamento-sub 3

Il pavimento per tutta l'appartamento è risolto con maioliche coeve all'anno di costruzione, mentre il bagno è stato ristrutturato all'inizio secolo.



Le porte che chiudono i vani sono in legno "tamburato" di colore noce, coeve all'anno di costruzione (1985).

Le finestre sono in legno con vetro unico, in mediocre stato di conservazione. I vani finestra sono tutti dotati di persiane in legno, coeve all'anno di costruzione.

Il portone d'ingresso è blindato.

Le pareti sono risolte a tinta lavabile di vario colore.

L'impiantistica elettrica benchè datata è dotata dei requisiti di norma; funzionante e completo di quadro elettrico con salva-vita.

L'impianto termico autonomo, funzionante, è fornito di radiatori.

Bagno e cucina usufruiscono della caldaia per la produzione dell'acqua calda.

Il sistema sanitario idrico non presenta problemi di funzionamento.

L'ampio terrazzo esterno è dotato di un forno(**vedi foto da n.16 a n.27**).

Interno 3-Appartamento-sub 4

Il pavimento per tutta l'appartamento è risolto con maioliche coeve all'anno di costruzione (1976), mentre uno dei bagni è stato ristrutturato all'inizio secolo.

Le porte che chiudono i vani sono in legno "tamburato" di colore noce, coeve all'anno di costruzione.

Le finestre, anch'esse coeve all'edificio, sono in legno con vetro unico, in discreto stato di conservazione.

I vani finestra sono tutti dotati di tapparelle in plastica.

Il portone d'ingresso è blindato.

Le pareti sono risolte a tinta lavabile di vario colore.

L'impiantistica elettrica coeva all'anno di costruzione è dotata dei requisiti di norma; funzionante e completo di quadro elettrico con salva-vita.

L'impianto termico autonomo, funzionante, è fornito di radiatori.



Bagno e cucina usufruiscono della caldaia per la produzione dell'acqua calda.

Il sistema sanitario idrico non presenta problemi di funzionamento (**vedi foto da n.28 a n.46**).

Interno 4 -Appartamento- sub 5

Il pavimento per tutta l'appartamento è risolto con maioliche installate nei primi anni del 2000, altrettanto per i bagni.

Anche l'angolo cottura, installato nel soggiorno, è risolto con maioliche 10x10 cm, e inoltre è dotato di camino.

Le porte che chiudono i vani sono in legno "tamburato" di colore noce, sono coeve all'anno di costruzione.

Le finestre, di recente installazione, sono in legno con doppio vetro. I vani finestra sono tutti dotati di tapparelle in plastica.

Le pareti sono risolte a tinta lavabile di vario colore, tinteggiate di recente.

L'impiantistica elettrica è dotata dei requisiti di norma; funzionante e completo di quadro elettrico con salva-vita.

L'impianto termico autonomo, funzionante, è fornito di radiatori.

Bagno e cucina usufruiscono della caldaia per la produzione dell'acqua calda, anch'essa funzionante. Entrambi i bagni, sono stati ristrutturati circa 20 anni fa, e uno è dotato di vasca idromassaggi.

Il sistema sanitario idrico non presenta problemi di funzionamento (**vedi foto da n.47 a n.61**).

Interno 5 -Appartamento- sub 6:

Il pavimento per tutta l'appartamento è risolto con maioliche coeve all'anno di costruzione.

Le porte che chiudono i vani sono in legno "tamburato" di colore noce, sono coeve all'anno di costruzione.

Le finestre, installate all'inizio secolo, sono in alluminio con doppio vetro. I vani finestra sono tutti dotati di tapparelle in plastica.



Le pareti sono risolte a tinta lavabile di vario colore, tinteggiate di recente.

L'impiantistica elettrica è dotata dei requisiti di norma; funzionante e completo di quadro elettrico con salva-vita.

L'impianto termico autonomo, funzionante, è fornito di radiatori.

Bagno e cucina usufruiscono della caldaia per la produzione dell'acqua calda, anch'essa funzionante. Uno dei bagni è stato ristrutturato all'inizio secolo, l'altro, il più grande è coevo all'anno di costruzione (1976).

Il sistema sanitario idrico non presenta problemi di funzionamento (**vedi foto da n.62 a n.79**).

Ripostiglio sub 7

Il ripostiglio è costituito da un solo vano di circa 5 mq, inoltre è dotato di un grande terrazzo di oltre 18 mq.

Il pavimento del terrazzo presenta delle zone con forte presenza di muschio, molto trascurato, da cui, tuttavia, non derivano infiltrazioni di acqua sottostanti (vedi foto da n.79 a n.83).

Magazzino sub 504-505-506-507-508

Il magazzino è composto da cinque unità immobiliari, di cui le prime tre (504-504-506) sono poco fruibili in quanto hanno una quota tra pavimento e soffitto di 1,66 m. e sono raggiungibili direttamente dal corpo scale.

Le altre due unità immobiliari, invece hanno le quote più fruibili m.2,20 per il sub 507 e m. 3,00 per il sub 508, il quale ha l'accesso dalla rampa carrabile, pertanto può fungere da autorimessa.

Attualmente le cinque unità immobiliari sono comunicanti (**vedi foto da n.84 a n.91**).

IDENTIFICAZIONE E CRONISTORIA CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI



-Alloggio int.1

La Visura catastale storica, eseguita all'9.12.2019, conferma che codesta u.i. è regolarmente censito e accatastato alla Agenzia dell'Entrate -Catasto fabbricati- di Roma con i seguenti dati identificativi:

-Alloggio, sito in Roma in Via Montevago 28, piano terra, int.1; foglio 1035 particella 308, subalterno 2, zona censuaria 6; classe 5; categoria A\4(abitazione di tipo popolare); consistenza 2,5 vani; superficie catastale totale 34 mq; rendita Euro 238,86; in proprietà a ***** ***** per 100\100 (All 4\A.).

La Planimetria Catastale, a firma del geom. Casale Assunta, di prot.n.rm 50694, depositata in catasto il 12.06.1989, è l'elaborato d'impianto conforme allo stato dei luoghi (All.4\B).

Confini

L'alloggio è confinante per il lato nord con la terrazza di cui al sub 502; con l'interno 2 di cui al sub 3 e il sub 501 di cui alla cortile comune d'ingresso.

Terrazzo esterno di pertinenza

La Visura catastale storica, eseguita all'9.12.2019, conferma che codesta u.i. è regolarmente censita e accatastata alla Agenzia dell'Entrate -Catasto fabbricati- di Roma con i seguenti dati identificativi:

- Area Urbana, sito in Roma in Via Montevago 28, piano terra, int.1; foglio 1035 particella 308, subalterno 502, categoria area urbana, consistenza 55 vani; in proprietà a ***** ***** per 100\100 (All.4\C).

La Planimetria Catastale a firma del geom. Casale Assunta, depositata in catasto il 11.12.1997, è l'elaborato d'impianto conforme allo stato dei luoghi (All.4\D).

Confini



L'area urbana confina con le particelle 307; 34; i subalterni 503 e sub 501 e la rampa carrabile con accesso su Via Montevago 28.

Appartamento int.2

La Visura catastale storica, eseguita all'9.12.2019, conferma che l'u.i. è regolarmente censita e accatastata alla Agenzia dell'Entrate -Catasto fabbricati- di Roma con i seguenti dati identificativi:

-Appartamento, sito in Roma **in Via Montevago 28, piano terra,** foglio 1035 particella 308, **subalterno 3,** zona censuaria 6; classe 5; categoria **A\2 (abitazione di tipo civile);** consistenza **5,5 vani;** superficie catastale totale 107 mq; rendita Euro 635,32; in proprietà a ***** ***** **(All.7\A)**.

La Planimetria Catastale (All.7\B), a firma del geom. Casale Assunta, depositata in catasto il 12.06.1989, è l'elaborato d'impianto **conforme allo stato dei luoghi.**

Confini

L'appartamento è confinante per il lato nord con il cortile d'ingresso, cioè l'area comune di sub 501; l'interno 1 e l'area urbana di sub 503.

Terrazzo esterno di pertinenza

La Visura catastale storica, eseguita all'9.12.2019, conferma che codesta u.i. è regolarmente censita e accatastata alla Agenzia dell'Entrate -Catasto fabbricati- di Roma con i seguenti dati identificativi:

-Area Urbana, sito in Roma **in Via Montevago 28, piano terra,** foglio 1035, particella 308, **subalterno 503,** categoria area urbana, consistenza **74 mq ;** in proprietà a ***** per 100\100 **(All.7\C)**.



La Planimetria Catastale (All.7\D), a firma del geom. Casale Assunta, depositata in catasto il 11.12.1997, è l'elaborato d'impianto **conforme allo stato dei luoghi**.

Confini

L'area urbana confina a nord con l'area comune di sub.501; int2 di sub 3; area urbana di sub 502; giardino di particella 500 e particella 34.

Appartamento int.3

La Visura catastale storica, eseguita all'9.12.2019, conferma che l'u.i. è regolarmente censita e accatastata alla Agenzia dell'Entrate -Catasto fabbricati- di Roma con i seguenti dati identificativi:

-Appartamento, sito in Roma in Via Montevago 28, piano primo, foglio 1035 particella 308, subalterno 4, zona censuaria 6; classe 5; categoria **A\2 (abitazione di tipo civile)**; consistenza **7 vani**; superficie catastale totale 141 mq; rendita Euro 976,10; in proprietà a ***** ***** per 50\100 e a ***** ***** l'altra quota di 50\100 (**All.9\A**).

La Planimetria Catastale (All.9\B), a firma del geom. Casale Assunta, depositata in catasto il 12.06.1989, è l'elaborato d'impianto **conforme allo stato dei luoghi**.

Confini

L'appartamento è confinante per il lato nord, su distacco con Via Montevago 28 e cortile sub 501; per il lato est su distacco con la rampa civico 30; per il lato sud, su distacco con cortile di cui ai subb. 502 e 503.



Appartamento int.4

La Visura catastale storica, eseguita all'9.12.2019, conferma che l'u.i. è regolarmente censita e accatastata alla Agenzia dell'Entrate -Catasto fabbricati- di Roma con i seguenti dati identificativi:

-Appartamento, sito in Roma in Via Montevago 28, piano secondo, foglio 1035 particella 308, subalterno 5, zona censuaria 6; classe 5; categoria A\2 (abitazione di tipo civile); consistenza 7 vani; superficie catastale totale 142 mq; rendita Euro 976,10; in proprietà a ***** ***** per 100\100 (All.11\A).

La Planimetria Catastale (All.11\B), a firma del geom. Casale Assunta, depositata in catasto il 12.06.1989, è l'elaborato d'impianto conforme allo stato dei luoghi.

Confini

L'appartamento è confinante per il lato nord, su distacco con Via Montevago 28 e cortile sub 501; per il lato est su distacco con la rampa civico 30; per il lato sud, su distacco con cortile di cui ai subb. 502 e 503.

Appartamento int.5

La Visura catastale storica, eseguita all'9.12.2019, conferma che l'u.i. è regolarmente censita e accatastata alla Agenzia dell'Entrate -Catasto fabbricati- di Roma con i seguenti dati identificativi:

-Appartamento, sito in Roma in Via Montevago 28, piano terzo, foglio 1035 particella 308, subalterno 6, zona censuaria 6; classe 5; categoria A\2 (abitazione di tipo civile); consistenza 7 vani; superficie catastale totale 114 mq; rendita Euro 766,94; in proprietà a ***** ***** per 100\100 (All.13\A).



La Planimetria Catastale (All.13\B), a firma del geom. Casale Assunta, depositata in catasto il 12.06.1989, è l'elaborato d'impianto **conforme allo stato dei luoghi**.

Confini

L'appartamento è confinante per il lato nord, su distacco con Via Montevago 28 e cortile sub 501; per il lato est su distacco con la rampa civico 30; per il lato sud, su distacco con cortile di cui ai subb. 502 e 503 e il ripostiglio di sub.6.

Magazzino "ripostiglio"

La Visura catastale storica, eseguita all'9.12.2019, conferma che l'u.i. è regolarmente censita e accatastata alla Agenzia dell'Entrate -Catasto fabbricati- di Roma con i seguenti dati identificativi:

-Magazzino, sito in Roma in Via Montevago 28, piano terzo, foglio 1035 particella 308, subalterno 7, zona censuaria 6; classe 5; categoria C\2 (magazzini e locali deposito); consistenza 5 mq; superficie catastale totale 8 mq; rendita Euro 17,30; in proprietà a ***** ***** per 100\100 (All.14\A).

La Planimetria Catastale (All.14\B) a firma del geom. Casale Assunta, depositata in catasto il 12.06.1989, è l'elaborato d'impianto **conforme allo stato dei luoghi**.

Confini

Il ripostiglio\magazzino è confinante per il lato nord, su distacco con Via Montevago 28 e cortile sub 501; per il lato est con l'int.5 di sub 6 e a sud con il cortile sub 503.

Magazzino interno A



La Visura catastale storica, eseguita all'9.12.2019, conferma che l'u.i. è regolarmente censita e accatastata alla Agenzia dell'Entrate -Catasto fabbricati- di Roma con i seguenti dati identificativi:

-Magazzino, sito in Roma in Via Montevago 30, interno A, piano interrato S\1, foglio 1035 particella 308, subalterno 505, zona censuaria 6; classe 5; categoria C\2 (magazzini e locali deposito); consistenza 9 mq; superficie catastale totale 9 mq; rendita Euro 27,84; in proprietà a *** ***** per 100\100 (All.16\A).**

La Planimetria Catastale (All.16\B) a firma del geom. Casale Assunta, di scheda N. 609868, depositata in catasto il 11.12.1997, è l'elaborato d'impianto non conforme allo stato dei luoghi, inoltre l'ingresso è sul civico 28, cioè dal corpo scale e non dal n.30, come si evince in visura.

Da rilievo dello scrivente ha determinato mq 8,52 (All.16).

Confini

Il magazzino è confinante con scala condominiale; sub.504; sub.506 e distacco su via Montevago sub 501 (corte).

Magazzino interno B

La Visura catastale storica, eseguita all'9.12.2019, conferma che l'u.i. è regolarmente censita e accatastata alla Agenzia dell'Entrate -Catasto fabbricati- di Roma con i seguenti dati identificativi:

-Magazzino, sito in Roma in Via Montevago 30, interno B, piano interrato S\1, foglio 1035 particella 308, subalterno 506, zona censuaria 6; classe 5; categoria C\2 (magazzini e locali deposito); consistenza 9 mq; superficie catastale totale 9 mq; rendita Euro 22,78; in proprietà a *** ***** per 100\100 (All.17).**



La Planimetria Catastale (All.17\A), a firma del geom. Casale Assunta, di scheda n. 609867 depositata in catasto il 11.12.1997, è l'elaborato d'impianto **non conforme allo stato dei luoghi. Inoltre l'ingresso è sul civico 28, cioè dal corpo scale e non dal n.30, come si evince in visura.**

Da rilievo dello scrivente ha determinato mq 7,84 (All.16)

Confini

Il magazzino è confinante con il sub.504; sub.505, sub 508 e distacco su via Montevago di sub 501 (corte).

Magazzino interno C

La Visura catastale storica, eseguita all'9.12.2019, conferma che l'u.i. è regolarmente censita e accatastata alla Agenzia dell'Entrate -Catasto fabbricati- di Roma con i seguenti dati identificativi:

-Magazzino, sito in Roma in Via Montevago 30,interno C, piano interrato S\1, foglio 1035 particella 308, subalterno 507, zona censuaria 6; classe 6; categoria C\2 (magazzini e locali deposito); consistenza 11 mq; superficie catastale totale 11 mq; rendita Euro 27,84; in proprietà a ***** ***** per 100\100 (All.18).

La Planimetria Catastale (All.18\A), a firma del geom. Casale Assunta, di scheda n. 609865 depositata in catasto il 11.12.1997, è l'elaborato d'impianto **conforme allo stato dei luoghi, ad eccezione della quota di 2,60 invece di 2,20.** Da rilievo dello scrivente ha determinato mq 13,69 (All.16)

Confini

Il magazzino è confinante con il sub.508; sub.501, rampa e distacco su via Montevago di sub 501(corte).



Magazzino interno D

La Visura catastale storica, eseguita all'9.12.2019, conferma che l'u.i. è regolarmente censita e accatastata alla Agenzia dell'Entrate -Catasto fabbricati- di Roma con i seguenti dati identificativi:

-Magazzino, sito in Roma in Via Montevago 30, interno D, piano interrato S\1, foglio 1035 particella 308, subalterno 508, zona censuaria 6; classe 5; categoria C\2 (magazzini e locali deposito); consistenza 66 mq; superficie catastale totale 71 mq; rendita Euro 143,16; in proprietà a ***** ***** ***** e ***** per la quota pari a 1\3 (All.19).

La Planimetria Catastale (All.19\A), a firma del geom. Casale Assunta, di scheda n. 609866 depositata in catasto il 11.12.1997, è l'elaborato d'impianto conforme allo stato dei luoghi.

Da rilievo dello scrivente ha determinato mq 76,24 (All.16).

Confini

Il magazzino è confinante con il sub.506; sub.507 e la rampa di sub.501.

CORRISPONDENZA TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E IL RILIEVO METRICO ESEGUITO DALL' ESPERTO

INTERNO 1-SUB.2: Confrontando la planimetria catastale di cui all'allegato 4\b con quella di rilievo eseguita dallo scrivente di allegato 2, non ci sono difformità, fatta eccezione per la quota tra soffitto e pavimento di 2,90, invece di 3,04m. rilevati.

INTERNO 2-SUB.3: Confrontando la planimetria catastale di cui all'allegato 7\b con quella di rilievo eseguita dallo scrivente di allegato 5, non ci sono difformità, fatta eccezione per la



quota tra soffitto e pavimento di 2,90m., invece di 3,10m. rilevati.

INTERNO 3-SUB.4: Confrontando la planimetria catastale di cui all'allegato 9\b con quella di rilievo eseguita dallo scrivente di allegato 8, non ci sono difformità, fatta eccezione per la quota tra soffitto e pavimento di 2,90m., invece di 3,00m. rilevati.

INTERNO 4-SUB.5: Confrontando la planimetria catastale di cui all'allegato 11\b con quella di rilievo eseguita dallo scrivente di allegato 10, non ci sono difformità, fatta eccezione per la quota tra soffitto e pavimento di 2,90m., invece di 3,00m. rilevati.

INTERNO 5-SUB.6: Confrontando la planimetria catastale di cui all'allegato 13\b con quella di rilievo eseguita dallo scrivente di allegato 12, non ci sono difformità, fatta eccezione per la quota tra soffitto e pavimento di 2,90 m., invece di 3,10m. rilevati.

Ripostiglio -SUB.7: Confrontando la planimetria catastale di cui all'allegato 14\b con quella di rilievo eseguita dallo scrivente di allegato 14, non ci sono difformità.

Magazzino A -SUB.505: Confrontando la planimetria catastale di cui all'allegato 16\B con quella di rilievo eseguita dallo scrivente di allegato 15, ci sono delle difformità derivanti dall'eliminazione del tramezzo tra il sub 506 e il 504. Inoltre la quota tra soffitto e pavimento di 1,85 m., invece di 1,66 m. rilevati dall'esperto.

Magazzino B -SUB.506: Confrontando la planimetria catastale di cui all'allegato 17\A con quella di rilievo eseguita dallo scrivente di allegato 15, ci sono delle difformità derivanti dall'eliminazione del tramezzo tra il sub 506 e il 505. Inoltre la quota tra soffitto e pavimento di 1,85 m., invece di 1,66 m. rilevati dall'esperto.



Magazzino C -SUB.507: Confrontando la planimetria catastale di cui all'allegato 18\A con quella di rilievo eseguita dallo scrivente di allegato 15, non ci sono difformità.

Magazzino D -SUB.508: Confrontando la planimetria catastale di cui all'allegato 19\A con quella di rilievo eseguita dallo scrivente di allegato 15, non ci sono difformità.

Sostanzialmente alla data odierna i quattro magazzini (505-506-507-508) sono tutti comunicanti, benchè costituiscono unità immobiliari a sé stante.

Nota bene: Si ribadisce che le planimetrie catastali di cui alle unità immobiliari in parola, sono le medesime che sono state depositate all'Ufficio Speciale Condono per ottenere la Concessione in sanatoria, pertanto costruiscono la rappresentazione legittimata, inoltre non sono in contrasto con lo stato dei luoghi.

Unica difformità è costituita dai tramezzi di confine tra i magazzini (505-506-507-508) che dovranno essere ripristinati per ricostituire le quattro unità immobiliari.

STRUMENRO URBANISTICO VIGENTE

Dall'esame delle tavole del Piano Regolatore del Comune di Roma, approvato con delibera n.18 del 12.2.2008, l'area su cui sorge il fabbricato risulta ricadere nella zona di tessuto "città da ristrutturare" nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare, di cui all'art. 55 delle norme tecniche di attuazione (**A11.22**).

ATTI DI PROVENIENZA

Lo scrivente ha estrapolato gli atti di donazione presso l'archivio notarile di Roma di cui al:

- 1) rep.**76537** di racc. 24071, a firma del notaio Alessandro Mattiangeli nel quale si evince che, in data 12 gennaio 1998, i coniugi ***** ***** ***** e ***** *****



entrambi usufruttuari (oggi deceduti) si riservano l'usufrutto vitalizio e cedono la nuda proprietà al figlio ***** al quale vengono assegnati la nuda proprietà dell'appartamento di Via Montevago N.30 **int.4**, foglio 1035, particella 308, **sub.5** (corte) e locale magazzino posto al piano seminterrato sub 507 con lettera "C"; 1\3 del magazzino di lettera "D" di sub 508 ingresso al civico 28 (vedi **Allegato 23**);

2) rep.**76554** di racc.24078, a firma del notaio Alessandro Mattiangeli, nel quale si evince che, in data 13 gennaio 1998, i coniugi ***** ***** ***** e ***** ***** entrambi usufruttuari (oggi deceduti) si riservano l'usufrutto vitalizio e cedono la nuda proprietà al figlio ***** al quale vengono assegnati la nuda proprietà dell'appartamento di Via Montevago N.30, **piano terra, int.2**, foglio 1035, particella 308, **sub.3**, la corte urbana al sub.503 e il locale magazzino posto al piano seminterrato sub 505 con lettera "A" ; 1\3 del magazzino di lettera "D" di sub 508 ingresso al civico 28(vedi **Allegato 24**);

3) rep.**76533** di racc. 24067 a firma del notaio Alessandro Mattiangeli nel quale si evince che, in data 12 gennaio 1998, i coniugi ***** ***** ***** e ***** ***** entrambi usufruttuari (oggi deceduti) si riservano l'usufrutto vitalizio e cedono la nuda proprietà al figlio ***** al quale vengono assegnati la nuda proprietà dell'appartamento di Via Montevago N.30, piano terra, **int.1**, foglio 1035, particella 308, **sub.2**; la corte urbana sub.502 e 1\3 del magazzino di lettera "D" di sub 508 ingresso al civico 28 (vedi **Allegato 25**);

4) rep.**76536** di racc. 24070 a firma del notaio Alessandro Mattiangeli nel quale si evince che, in data 12 gennaio 1998, i coniugi ***** ***** ***** e ***** ***** entrambi usufruttuari (oggi deceduti) si riservano l'usufrutto vitalizio e cedono la nuda proprietà al figlio ***** al quale vengono assegnati la nuda proprietà



dell'appartamento di Via Montevago N.30, piano terzo, **int.5**, foglio 1035, particella 308, **sub.6 e sub 7** locale stenditoio(Ripostiglio); locale magazzino lettera "A" sub 506, locale stenditoio sub 7; 1\3 del magazzino di lettera "D" di sub 508 ingresso al civico 28(vedi **Allegato 26**).

Alla data odierna, dopo il decesso dei coniugi *****
***** E ***** (genitori degli esecutati), i suddetti immobili sono andati in successione ai figli ***** , *****
***** , da cui le seguenti quote di proprietà:

-A ***** il 100%100 dei SUBB.2-5-502-507;

1\3 della proprietà del SUBB.508.

-A ***** il 100%100 dei SUBB. 3-503-505

1\3 della proprietà del SUB.508.

Ad ***** il 100%100 dei SUBB. 6-7-506;

1\3 della proprietà del SUB.508.

ABUSI E CORFOMITA' URBANISTICHE

L'intero edificio, di cui sono porzione le unità immobiliari oggetto di codesta procedura, è stato sanato con la domanda di Concessioni in sanatoria n.34646 (già rilasciata)del 29.5.1997 e domanda **n.78456 del 29.11.1990** che invece dovrà essere ritirata. Inoltre il medesimo progetto fu depositato anche alla XV Ripartizione con domanda n.69126 del 29.3.1986 da cui la rettificata della stessa (**A11.27**).

Dall'indagine effettuata (all'Ufficio Condono di Roma in Via di Decima 102, con appuntamento fissato per il 25.2.2020 con codice di registrazione n.6571-1581696654)sulle predette domande, lo scrivente può attestare che le istanze sono state lavorate e concluse nella loro fase istruttoria.

Pertanto sarà sufficiente richiedere i titoli con apposita procedura, (così ha riferito il funzionario allo scrivente) per i quali non dovranno essere saldate spese istruttorie, ma soltanto meri importi relativi alle operazioni di sportello.



Le planimetrie corrispondenti alle suddette domande sono identiche a quelle estrapolate dall'esperto di cui ai numeri di allegato:4b;7b;9b;11b;13b;14b;16b;17a;18a;19a. Pertanto le unità immobiliari in parola sono legittimate.

-Tabella sintesi-

Anno di costruzione 1976
Concessioni in sanatoria: n. 78456 del 29.11.1990 da ritirare
Unità Immobiliari-Foglio 1024-particella 308- subb.2,502- subb. 3,503- sub.4-sub.5 sub.6- Appartamenti; sub.7 (ripostiglio); sub.505- 506-507-508 (Magazzini)
Superficie Commerciale: Subb.2,502 mq 42,15; Subb. 3,503 mq 115,60; Sub.4 mq 142,53; Sub.5 mq 142,87; Sub.6. Mq 14,44 + 12,25. Sub.505, mq 8,52 (magazzino); Sub.506, mq 7,84 (magazzino); Sub.507, mq 13,69 (magazzino); Sub.508, mq 76,24 (magazzino).
Difformità urbanistiche rilevate: Nelle abitazioni (Subb.2-3-4-5-) non ci sono difformità rilevanti. Nei magazzini (subb. 505-506-507-508) invece dovranno essere ricostruiti i tramezzi di separazione come da planimetria catastale (16b;17a;18a; 19a).

PROVENIENZE VENTENNALI

Per l'elenco delle formalità, si consulti per maggiore completezza la relazione notarile agli atti, ai sensi della Legge 302-1998, a firma del notaio in Roma Dott. Trotta Antonio



nella quale si evince che, preso in esame il ventennio, alla data del 2-11-2017, si rilevano le seguenti formalità:

- **Iscrizione n.57026\15468** del 26.6.2001 contro *****
***** in favore del Servizio Tributi concessioni Roma Sorte capitale lire 5.474.392 -ipoteca lire 10.948.784.Immobile in Roma Via Busachi 42 fgl.1018 part.651, sub.9;
- **Iscrizione n. 137225-35473** del 26.7.2007 nascente dal mutuo fondiario in favore della Banca credito Cooperativo contro *****
***** per 2\5 nuda proprietà, *****
***** , ***** e ***** ***** per 1\5 nuda proprietà. Debitori non datori di ipoteca *****
MUTUO DI € 500.000,00, durata 20 anni ipoteca di €1.000.000,00, su immobili in Roma Via Busachi 42 fgl.1018, part.652 subb. 2-9; e part. 651, subb.2-3-4-5-6-7-8-9; part.652,subb.3-4;
N.B. a margine di detta iscrizione risulta scrittura privata con sottoscrizione autenticata di annotamento di restrizione di beni (nn.89565-10092 del 17.9.2013) con il quale vengono esclusi dall'ipoteca gli immobili di cui al fgl.1018,part.651, subb.4-5-6-7-8-9.
- **Iscrizione n. 83571-17492** del 4.7.2008 nascente dall'atto di mutuo a favore della Banca Credito Operativo contro ***
***** ***** e ***** ***** in regime di comunione legale, sull'immobile in Roma Via Basciano 20, fgl.669, part.3875,subb.7-25;
- **Trascrizione n.55986-30407** del 24.4.2009 nascente da domanda per divisione giudiziale, rep.7369 del 3.4.2009 di tribunale di Roma, a favore di ***** ***** , contro ***
***** ***** su immobile in Roma Via Montevago 28 fgl.1035, part.308, sub.4;
- **Iscrizione n.9483-1052** del 26.01.2012 nascente da ipoteca a garanzia credito del 24.1.2012 rep.33542-15167,in favore della Banca credito Cooperativo contro ***** *****
per 2\5, ***** ***** per 1\5, ***** ***** per 1\5, ***** ***** . Debitori non datori di ipoteca. ***



***** Capitale di €170.000,00 durata anni 2 ipoteca € 340.000,00 su immobili in Roma Via Busachi 42 fgl.1018, part.652 subb. 2-9; e part. 651, subb.2-3-4-5-6-7-8-9; part.652,subb.3-4;

N.B. a margine di detta iscrizione risulta scrittura privata con sottoscrizione autenticata di annotamento di restrizione di beni (nn.89564-10091 del 17.9.2013) con il quale vengono esclusi dall'ipoteca gli immobili di cui al fgl.1018,part.651, subb.4-5-6-7-8-9.

- **Iscrizione n.49459-8876** del 3.5.2017 nascente dal decreto ingiuntivo del 10.8.2016 rep.18447 di Tribunale di Roma, a favore di Unicredit spa contro ***** , *** ***** , ***** ***** e ***** . Sorte capitale di € 269.128,36 ipoteca di € 450.000,00, su in oggetto della procedura.
- **Trascrizione n.110309-75173** del 27.9.2017 nascente dall'atto di pignoramento n.40874\2017 del 19.7.2017 di Tribunale di Roma a favore di Unicredit spa contro ***** , ***** , ***** e ***** per la somma di € 274.970,10.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano abitati e utilizzati dagli esecutati, come trascritto durante il sopralluogo del 10.12.2019, da cui il redatto verbale dal Custode giudiziario Dott. Gabriele Felici.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Ai fini della normativa nazionale e regionale modificata dal 1 ottobre 2015 con il nuovo D.M. 26.06.2015, relativa al rendimento energetico nell'edilizia, si dichiara che gli immobili in oggetto, ricadano tutti in **Classe F**, evidenziando gli indici di cui all'**Allegati 27-28-30-31-** .

QUOTAZIONE IMMOBILIARE

Considerato i dati e le risultanze ottenute:



- dall'esame degli atti;
- dai documenti assunti presso il catasto;
- dalle informazioni assunte presso la municipalità;
- dalle investigazioni sul sito della consistenza e dello stato di conservazione dei luoghi;
- dall'analisi dell'area urbana in cui ricadono le uu.ii. con particolare riguardo alle infrastrutture del terziario e del trasporto pubblico;
- dalle informazioni sugli attuali valori e sulle tendenze del mercato assunte presso agenzie immobiliari e pubblicazioni specializzate;
- dalla comparazione con immobili simili nella stessa zona, per caratteristiche tipologiche e posizione, a quella in cui ricadono le unità immobiliari in oggetto;
- dalla verifica della stima eseguita a calcolo con procedimenti usuali dell'estimo urbano (metodo sintetico);

si procederà ad una valutazione a metro quadro commerciale.

Secondo le quotazioni dell'Agenzia dell'Entrate, i prezzi al mq commerciale, in zona, per l'unità abitazione di tipo residenziale, oscillano da un minimo di Euro 1.500,00 ad un massimo di Euro 2.150,00; da cui la media del valore di €/mq $(1.500,00 + 2.50,00 \div 2) = 1.825,00 \text{ €/mq}$

La quotazione del Borsino Immobiliare, prevede, per la prima fascia, un valore minimo di € 1.858,00 e un massimo di € 2.503,00 dai quali la media di $(1.858,00 + 2.067,00 \div 2) = 2.180,50 \text{ €/mq}$ (**All.32-3a**). Tenuto conto di quanto sopra descritto, si ritiene congruo assumere il valore di €/mq 1858,00 per metro quadro commerciale, estrapolato dalla 2° fascia di minor pregio per le abitazioni civili e di €/mq 1.706,00 per le abitazioni di tipo economico.

Applicando pertanto il valore sopra estrapolato a tutta la superficie commerciale delle singole unità immobiliari, si ottiene il più probabile valore di mercato riferito all'attualità:



1-Alloggio -Piano terra, int.1 sub 2 e 502:

alloggio 42,15 mq x € 1.706,00 = **€ 71.907,90.**

Proprietà pari al 100%100 dell'esecutato ***** .

2-Appartamento - Piano terra, int.2 sub 3 e 503:

appartamento 115,60 mq x € 1.706,00 = **€ 197.213,60.**

Proprietà pari al 100%100 dell'esecutato ***** .

3-Appartamento -Piano primo, int.3 sub 4:

appartamento 142,53 mq x € 1.858,00 = € 264.820,74.

Nota bene: il 50 % di codesta unità immobiliare è di proprietà della Sig.ra ***** e l'atro 50% dell'esecutato ***** .

Pertanto dovrà essere alienato soltanto il 50% per il prezzo di (264.820,74:2)= **€ 132.140,37.**

4-Appartamento -Piano secondo, int.4 sub 5:

appartamento 142,87 mq x € 1.900,00 = **€ 271.453,00.**

Proprietà pari al 100%100 dell'esecutato ***** .

5-Appartamento con Magazzino -Piano terzo, int.5 sub 6 (appartamento)- sub.7 (ripostiglio):

appartamento 111,44 mq x € 1.950,00 = **€ 223.158,00.**

Ripostiglio 12,15 x 650,00= **€ 7.897,50;**

Proprietà pari al 100%100 dell'esecutato ***** .

6-Magazzino SUB 505(B) (8,52 x 500,00=)4.260,00 da cui defalcare € 1.000,00 per la costruzione del tramezzo: **€ 3.260,00;**

Proprietà pari al 100%100 dell'esecutato ***** .

7-Magazzino SUB 506(A) (7,84 x 500,00=)3.920,00 da cui defalcare € 1.000,00 per la costruzione tramezzo: **€ 2.920,00.**



Proprietà pari al 100%100 dell'esecutato ***** .

Nota Bene: I sub 505 e sub 506 per ragioni fruibilità, cioè con accesso dal civico 28(corpo scale), si consiglia alienarli in unico lotto, comprendendo l'accesso comune di sub.504, anche se costituiscono unità immobiliare a sé stante.

8-Magazzino SUB 507 (C) $(13,69 \times 700,00=) 9.583,00$ da cui defalcare € 1.000,00 per costruzione tramezzo: **€ 8.583,00.**

Proprietà pari al 100%100 dell'esecutato ***** .

9-Magazzino SUB 508 (D) $76,24 \times 800,00= 60.992,00.$ da cui defalcare € 1.000,00 per la costruzione del tramezzo: **€ 59.992,00.**

Proprietà pari ad 1\3 cadauno degli esegutati ***** - ***** e ***** .

Nota Bene: I sub 507 e sub 508 per ragioni fruibilità, cioè con accesso dal civico 30 (rampa), si consiglia alienarli in unico lotto, anche se costituiscono unità immobiliare a sé stante.

Considerando che la prassi prevede che i suddetti prezzi debbano essere defalcati del 10% per il vizi occulti si avrà:

- 1) € 71.907,90-10% = 64.717,11.
- 2) € 197.213,60-10% = 177.492,24.
- 3) € 132.140,37-10% = 118.926,33.
- 4) € 271.453,00-10% = 244.307,70.
- 5) € 223.158,00+ 7.897,50-10% = 200.842,20+7.107,75.
- 6) € 3.260,00-10% = 2.934,00.
- 7) € 2.920,00-10% = 3.336,00.
- 8) € 8.583,00-10%= 7.724,70.
- 9) € 59.992,00-10% = 53.992,80.



Tanto si doveva in ottemperanza dell'incarico ricevuto.

Con Osservanza

Roma, 24 giugno 2020

L'ESPERTO

Arch. MARCO LONGO

ALLOGGIO						
ROMA – VIA MONTEVAGO 28 - Piano Terra int.1						
Foglio 1024	Particella 308	Sub. 2	Categoria A\4	Superficie catastale 34	Consistenza 2,5 vani	Rendita Euro 238,86
Foglio 1024	Particella 308	Sub. 502	Categoria Area urbana	Superficie catastale	Consistenza 55mq	
PROBABILE PREZZO DI MERCATO € 64.717,11						
SUPERFICIE COMMERCIALE 42,15 mq (compreso terrazzo)						
CLASSE F						

APPARTAMENTO						
ROMA – VIA MONTEVAGO 28 - Piano Terra int.2						
Foglio 1024	Particella 308	Sub. 3	Categoria A\2	Superficie catastale 107	Consistenza 5,5 vani	Rendita Euro 653,32
Foglio 1024	Particella 308	Sub. 503	Categoria Area urbana	Superficie catastale	Consistenza 74 mq	
PROBABILE PREZZO DI MERCATO € 177.492,24						
SUPERFICIE COMMERCIALE 115,60 mq (compreso terrazzo)						
CLASSE F						



APPARTAMENTO						
ROMA – VIA MONTEVAGO 28 - Piano Primo int.3						
Foglio 1024	Particella 308	Sub. 4	Categoria A\2	Superficie catastale 141	Consistenza 7 vani	Rendita Euro 976,10
Foglio 1024	Particella 308	Sub. 503	Categoria Area urbana	Superficie catastale	Consistenza 74 mq	
PROBABILE PREZZO DI MERCATO € 118.926,33						
SUPERFICIE COMMERCIALE 142,53 mq						
CLASSE F						

APPARTAMENTO						
ROMA – VIA MONTEVAGO 28 - Piano Secondo int.4						
Foglio 1024	Particella 308	Sub. 5	Categoria A\2	Superficie catastale 142	Consistenza 7 vani	Rendita Euro 976,10
PROBABILE PREZZO DI MERCATO € 244.307,70						
SUPERFICIE COMMERCIALE 142,87 mq						
CLASSE F						

APPARTAMENTO						
ROMA – VIA MONTEVAGO 28 - Piano Terzo int.5						
Foglio 1024	Particella 308	Sub. 6	Categoria A\2	Superficie catastale 114	Consistenza 5,5 vani	Rendita Euro 766,94
Foglio 1024	Particella 308	Sub. 7	Categoria C\2	Superficie catastale	Consistenza 5 mq	17,30
PROBABILE PREZZO DI MERCATO € 200.842,20+7.107,75.						
SUPERFICIE COMMERCIALE 111,44+ 12,25 mq (ripostiglio)						
CLASSE F						



Magazzino (B) ROMA – VIA MONTEVAGO 30 - Piano Interrato						
Foglio 1024	Particella 308	Sub. 505	Categoria C\2	Superficie catastale	Consistenza 9 mq	Rendita Euro 22,78
PROBABILE PREZZO DI MERCATO € 2.934,00						
SUPERFICIE COMMERCIALE 8,52 mq						
CLASSE F						

Magazzino (A) ROMA – VIA MONTEVAGO 30 - Piano Interrato						
Foglio 1024	Particella 308	Sub. 506	Categoria C\2	Superficie Catastale 9mq	Consistenza 9 mq	Rendita Euro 22,78
PROBABILE PREZZO DI MERCATO € 3.260,00						
SUPERFICIE COMMERCIALE 7,84 mq						

Magazzino (C) ROMA – VIA MONTEVAGO 30 - Piano Interrato						
Foglio 1024	Particella 308	Sub. 507	Categoria C\2	Superficie Catastale 11 mq	Consistenza 11 mq	Rendita Euro 22,78
PROBABILE PREZZO DI MERCATO € 7.724,70.						
SUPERFICIE COMMERCIALE 13,69 mq						

Magazzino (D) ROMA – VIA MONTEVAGO 30 - Piano Interrato						
Foglio 1024	Particella 308	Sub. 508 501	Categoria C\2	Superficie Catastale 71	Consistenza 66 mq	Rendita Euro 22,78
PROBABILE PREZZO DI MERCATO € 53.992,80.						
SUPERFICIE COMMERCIALE 76,24 mq						

INDICE



La presente relazione si compone di n° 29 pagine dattiloscritte su un solo lato compreso i seguenti **Allegati:**

Allegato A-B : Localizzazione+Foglio mappale

Allegato C: Elaborati fotografici totali n.91 foto

All.1: Rilievo piano terra subb. 501-502-503 ingombro edificio (sub2-sub3)

All.2 : Rilievo metrico subb. 2-502 (alloggio)

All. 3: Superficie netta subb. 2-502 (alloggio)

All. 4: Superficie commerciale 2-502 (alloggio)

All.4\ a : Visura storico catastale (alloggio)

All.4\ b : Planimetria catastale (alloggio)

All.4\ c : Visura storico catastale (corte)

All.4\ d : Visura storico catastale (corte)

All.5 : Rilievo metrico sub 3 (appartamento)

All.6: Sup. Netta sub 3(app.to)

All.7: Sup. Commerciale sub 3(app.to)

All. 7a: Visura storica catastale sub 3 (app.to)

All. 7b: Planimetria catastale sub 3 (app.to)

All. 7c: Visura storica catastale sub 503 (corte)

All. 7d: Planimetria catastale sub 503(corte)

All. 8: Rilievo metrico sub 4 (appartamento)

All. 9 : Sup. Commerciale sub 4(app.to)

All. 9\ a: Visura storica catastale sub 4 (app.to)

All. 9\ b: Planimetria catastale sub 4 (app.to)

All.10 : Rilievo metrico e sup. netta sub 5 (appartamento)

All.11 : Sup. Commerciale sub 5(app.to)

All.11 a : Visura storica catastale sub 5 (app.to)

All.11 b : Planimetria catastale sub 5 (app.to)

All.12 : Rilievo metrico e sup. netta sub 6 (appartamento)

All.13 : Sup. Commerciale sub 6 (app.to)

All.13a : Visura storica catastale sub 6 (app.to)

All.13b : Planimetria catastale sub 6 (app.to)

All.14: Rilievo metrico, sup. netta e commerciale sub 7 (Ripostiglio)

All.14a: Visura storica catastale sub 7 (ripostiglio)

All.14b: Planimetria catastale sub 7 (ripostiglio)

All.15: Rilievo dei magazzini A-B-C-D subb 504-505-506-507-508

All.16: Sup. commerciale magazzini

All.16 a: Visura storica catastale sub 505 (magazzino A)

All.16 b: Planimetria catastale sub 505 (magazzino A)

All.17: Visura storica catastale sub 506 (magazzino B)

All.17A: Planimetria catastale sub 506 (magazzino B)



All.18: Visura storica catastale sub 507 (magazzino C)
All.18A: Planimetria catastale sub 507 (magazzino C)
All.19: Visura storica catastale sub 508 (magazzino D)
All.19A: Planimetria catastale sub 508 (magazzino D)
All.20-21: Visura storica catastale sub 504 (accesso comune)
All.21: Visura storica sub 501 (rampa)
All.22 : Piano Regolatore generale Norme tecniche di Attuazione
All.23 : Atto di donazione n.76537 racc. 24071+procura
All.24 : Atto di donazione n.76554 racc. 24071+ procura
All.25 : Atto di donazione n.76533 racc. 24071+ procura
All.25 : Atto di donazione n.76533 racc. 24071+ procura
All.26 : Atto di donazione n.76536 racc. 24071+ procura
All.27 : Documenti della domanda di Concessione in Sanatoria n. 78456 del 29.11.1990. già depositata in Ripartizione XV con n. 69126 del 29.3.1986
All.28: APE int.1
All.29 APE int.2
All.30 APE int.3
All.31 APE int.4
All.32 APE int.5
All.33 Quotazione immobiliare Agenzia delle Entrate OMI
All.33a Quotazione immobiliare Borsino immobiliare

