
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Caminiti Ugo, nell'Esecuzione Immobiliare 1658/2019 del R.G.E.

promossa da

XXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX



SOMMARIO

Incarico	9
Premessa.....	9
Descrizione	9
Bene N° 1 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA Tiburtina n. 1166-1168, piano S1, interno 33	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA Tiburtina n. 1166-1168, piano S1, interno 34	10
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina N. 1166-1168, piano S1, interno 35.....	11
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina N. 1166-1168, piano S1, interno 36.....	11
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina N. 1166-1168, piano S1, interno 44.....	12
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina N. 1166-1168, piano S1, interno 45.....	12
Bene N° 7 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina N. 1166, piano S1, interno	13
Bene N° 8 - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina N.1166, piano S1	13
Bene N° 9 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina N. 1166-1168, piano T.....	14
Bene N° 10 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina 1166, piano T.....	15
Bene N° 11 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina 1166, piano T.....	16
Bene N° 12 - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina 1166-1168, piano 1	17
Bene N° 13 - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina 1166-1168, piano 1	18
Bene N° 14 - Laboratorio ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina 1166, piano 1 Cop.....	19
PRECISAZIONI	20
BENE 1- SUB. 590.....	28
Titolarità	28
Confini	28
Consistenza	28
Cronistoria Dati Catastali	28
Dati Catastali	29
Stato conservativo.....	29
Parti Comuni.....	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	30
Stato di occupazione	30
Provenienze Ventennali.....	30
Formalità pregiudizievoli.....	32
Normativa urbanistica.....	32
Regolarità edilizia.....	32
BENE 2 – SUB. 591	33
Titolarità	33
Confini	33
Consistenza	33



Cronistoria Dati Catastali	33
Dati Catastali	34
Stato conservativo.....	34
Parti Comuni.....	34
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	35
Stato di occupazione	35
Provenienze Ventennali.....	35
Formalità pregiudizievoli.....	36
Normativa urbanistica.....	37
Regolarità edilizia.....	37
BENE 3 – SUB. 592	38
Titolarità	38
Confini	38
Consistenza	38
Cronistoria Dati Catastali	38
Dati Catastali	39
Stato conservativo.....	39
Parti Comuni.....	39
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	40
Stato di occupazione	40
Provenienze Ventennali.....	40
Formalità pregiudizievoli.....	41
Normativa urbanistica.....	42
Regolarità edilizia.....	42
BENE 4 – SUB. 593	43
Titolarità	43
Confini	43
Consistenza	43
Cronistoria Dati Catastali	43
Dati Catastali	44
Stato conservativo.....	44
Parti Comuni.....	44
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	45
Stato di occupazione	45
Provenienze Ventennali.....	45
Formalità pregiudizievoli.....	46
Normativa urbanistica.....	47
Regolarità edilizia.....	47



BENE 5 – SUB. 601	48
Titolarità	48
Confini	48
Consistenza	48
Cronistoria Dati Catastali	48
Dati Catastali	49
Stato conservativo.....	49
Parti Comuni.....	49
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	50
Stato di occupazione	50
Provenienze Ventennali.....	50
Formalità pregiudizievoli.....	51
Normativa urbanistica.....	52
Regolarità edilizia.....	52
BENE 6 – SUB. 602	53
Titolarità	53
Confini	53
Consistenza	53
Cronistoria Dati Catastali	53
Dati Catastali	54
Stato conservativo.....	54
Parti Comuni.....	54
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	55
Stato di occupazione	55
Provenienze Ventennali.....	55
Formalità pregiudizievoli.....	56
Normativa urbanistica.....	57
Regolarità edilizia.....	57
BENE 7 – SUB. 631	58
Titolarità	58
Confini	58
Consistenza	58
Cronistoria Dati Catastali	58
Dati Catastali	59
Precisazioni.....	59
Stato conservativo.....	59
Parti Comuni.....	59
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	60



Stato di occupazione	60
Provenienze Ventennali.....	60
Formalità pregiudizievoli.....	61
Normativa urbanistica.....	61
Regolarità edilizia.....	61
BENE 8 – SUB. 633.....	62
Titolarità	62
Confini	62
Consistenza	62
Cronistoria Dati Catastali	62
Dati Catastali	63
Precisazioni.....	63
Stato conservativo.....	63
Parti Comuni.....	63
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	64
Stato di occupazione	64
Provenienze Ventennali.....	64
Formalità pregiudizievoli.....	65
Normativa urbanistica.....	65
Regolarità edilizia.....	65
BENE 9 – SUB. 516.....	66
Titolarità	66
Confini	66
Consistenza	66
Cronistoria Dati Catastali	66
Dati Catastali	67
Stato conservativo.....	67
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	68
Stato di occupazione	68
Provenienze Ventennali.....	68
Formalità pregiudizievoli.....	69
Normativa urbanistica.....	69
Regolarità edilizia.....	69
BENE 10 – SUB. 649	71
Titolarità	71
Confini	71
Consistenza	71
Cronistoria Dati Catastali	71



Dati Catastali	72
Precisazioni.....	73
Stato conservativo.....	73
Parti Comuni.....	73
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	74
Stato di occupazione	74
Provenienze Ventennali.....	76
Formalità pregiudizievoli.....	77
Normativa urbanistica.....	77
Regolarità edilizia.....	78
BENE 11 – SUB. 650	79
Titolarità	79
Confini	79
Consistenza	79
Cronistoria Dati Catastali	79
Dati Catastali	81
Precisazioni.....	81
Stato conservativo.....	83
Parti Comuni.....	83
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	83
Stato di occupazione	83
Provenienze Ventennali.....	84
Formalità pregiudizievoli.....	85
Normativa urbanistica.....	85
Regolarità edilizia.....	86
BENE 12 – SUB. 554	87
Titolarità	87
Confini	87
Consistenza	87
Cronistoria Dati Catastali	87
Dati Catastali	88
Precisazioni.....	88
Stato conservativo.....	88
Parti Comuni.....	88
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	89
Stato di occupazione	89
Provenienze Ventennali.....	89
Formalità pregiudizievoli.....	90



Normativa urbanistica.....	90
Regolarità edilizia.....	90
BENE 13 – SUB. 555	92
Titolarità	92
Confini	92
Consistenza	92
Cronistoria Dati Catastali	92
Dati Catastali	93
Precisazioni.....	93
Stato conservativo.....	93
Parti Comuni.....	93
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	94
Stato di occupazione	94
Provenienze Ventennali.....	94
Formalità pregiudizievoli.....	95
Normativa urbanistica.....	95
Regolarità edilizia.....	95
BENE 14 – SUB. 635	97
Titolarità	97
Confini	97
Consistenza	97
Cronistoria Dati Catastali	97
Dati Catastali	98
Stato conservativo.....	98
Parti Comuni.....	98
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	99
Stato di occupazione	99
Provenienze Ventennali.....	99
Formalità pregiudizievoli.....	99
Normativa urbanistica.....	100
Regolarità edilizia.....	100
Stima / Formazione lotti	101
Lotto 1	102
Lotto 2	103
Lotto 3	104
Lotto 4	105
Lotto 5	106
Lotto 6	107



Lotto 7	108
Lotto 8	109
Lotto 9	110
Lotto 10	111
Lotto 11	112
Lotto 12	113
Lotto 13	114
posti auto esterni	115
Riepilogo	117
Riepilogo bando d'asta	120
Lotto 1	120
Lotto 2	120
Lotto 3	121
Lotto 4	122
Lotto 5	123
Lotto 6	123
Lotto 7	124
Lotto 8	125
Lotto 9	125
Lotto 10	126
Lotto 11	127
Lotto 12	127
Lotto 13	128
Schema riassuntivo	130
Lotto 1	130
Lotto 2	130
Lotto 3	130
Lotto 4	131
Lotto 5	131
Lotto 6	131
Lotto 7	132
Lotto 8	132
Lotto 9	133
Lotto 10	133
Lotto 11	134
Lotto 12	134
Lotto 13	134



INCARICO

All'udienza del 07/10/2020, il sottoscritto Arch. Caminiti Ugo, con studio in Via Luigi Rizzo n 50 - 00136 - Roma (RM), email auc@tiscali.it, PEC arch.ugo.caminiti@pec.archrm.it, Tel. 06 64 526 040, Fax 06 39 735 571, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/12/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA Tiburtina n. 1166-1168, piano S1, interno 33
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA Tiburtina n. 1166-1168, piano S1, interno 34
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1166-1168, piano S1, interno 35
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1166-1168, piano S1, interno 36
- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1166-1168, piano S1, interno 44
- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1166-1168, piano S1, interno 45
- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1166, piano S1
- **Bene N° 8** - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1166, piano S1
- **Bene N° 9** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1166-1168, piano T
- **Bene N° 10** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1166, piano T
- **Bene N° 11** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1166, piano T
- **Bene N° 12** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1166-1168, piano 1
- **Bene N° 13** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1166-1168, piano 1
- **Bene N° 14** - Laboratorio ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1166, piano 1 - Copertura

DESCRIZIONE

Complesso commerciale sito nel Comune di Roma (zona Tiburtina) a ridosso del GRA di fronte al Quartiere San Basilio. All'edificio si accede per mezzo di due cancelli, il primo posto a sinistra per le zone interrate ed il secondo conduce agli accessi a tutte le attività dell'intero lotto.

La costruzione è di tipo prefabbricato con tamponature in pannelli e finitura con trama quadrangolare. Le finestre rientrano nella modularità della facciata, sottolineata soprattutto sul fronte principale. L'edificio si sviluppa per 2 piani fuori terra a cui si aggiungono dei volumi in copertura; il piano seminterrato è destinato a garage e magazzino. Si rileva la presenza di impianti antincendio ed estintori posti in più punti dei locali.

Si precisa che il corpo scale individuato con la particella sub 553 (bene non censito BNC) è posto sul lato destro con apposito ingresso e porta REI.

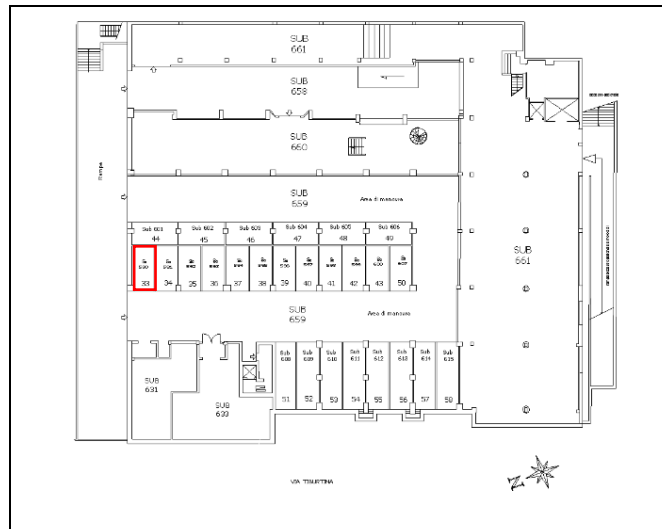
Alle porzioni del complesso immobiliare sono assegnati i posti auto, organizzati e ricavati nelle aree comuni e precisamente nella porzione prospiciente l'ingresso.



BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TIBURTINA N. 1166-1168, PIANO S1, INTERNO 33

Posto auto facente parte del complesso commerciale sito in Roma via Tiburtina 1166/1168 piano S1, interno 33.

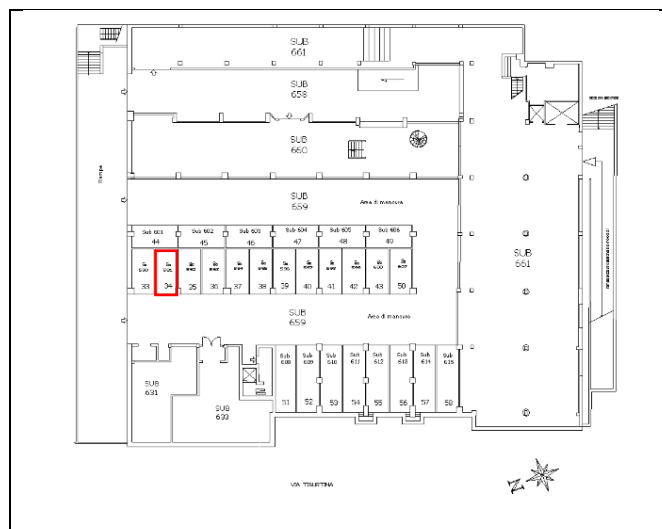
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



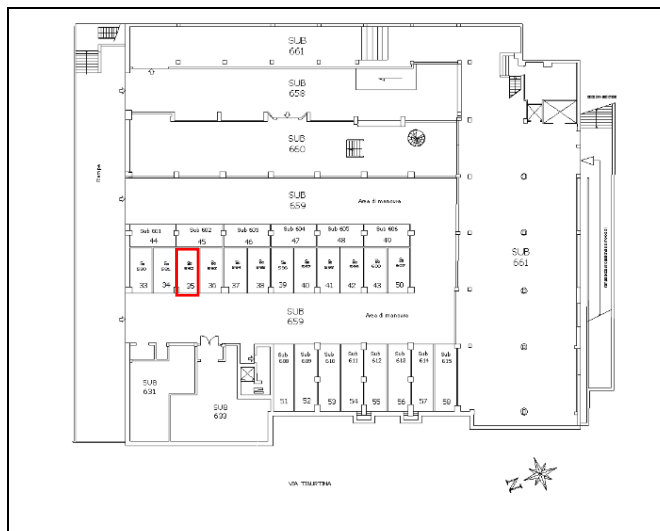
BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TIBURTINA N. 1166-1168, PIANO S1, INTERNO 34

Posto auto facente parte del complesso commerciale sito in Roma via Tiburtina 1166/1168 piano S1, interno 34.

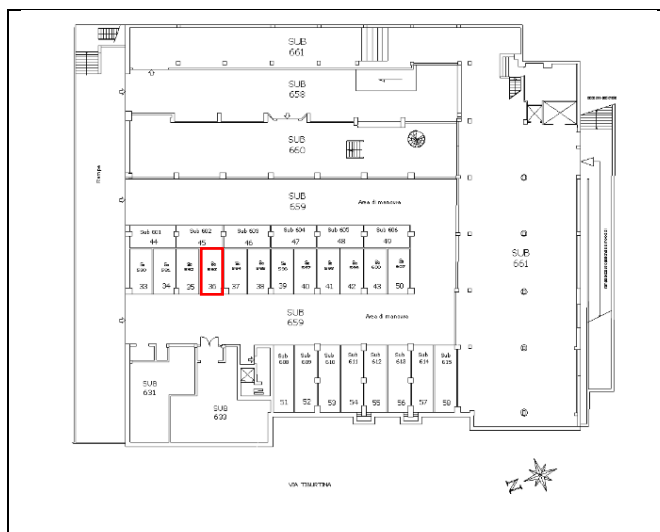
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



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



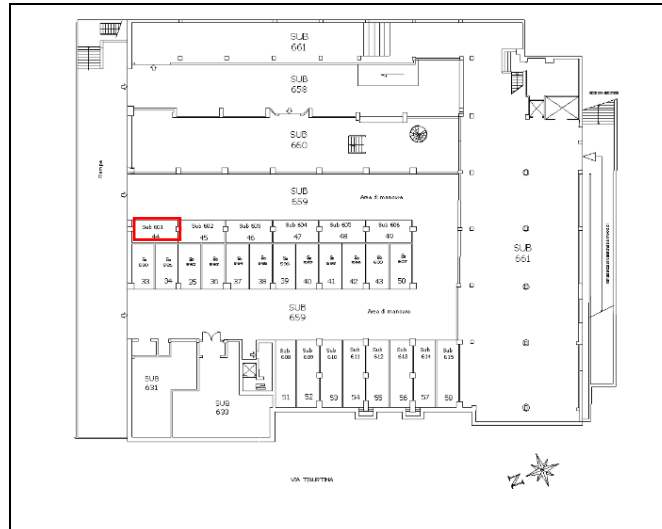
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TIBURTINA N. 1166-1168, PIANO S1, INTERNO 44

Posto auto facente parte del complesso commerciale sito in Roma via Tiburtina 1166/1168 piano S1, interno 44.

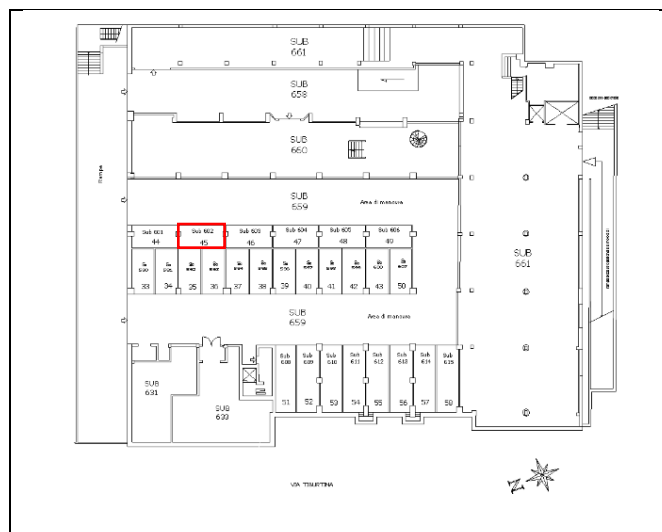
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TIBURTINA N. 1166-1168, PIANO S1, INTERNO 45

Posto auto facente parte del complesso commerciale sito in Roma via Tiburtina 1166/1168 piano S1, interno 45.

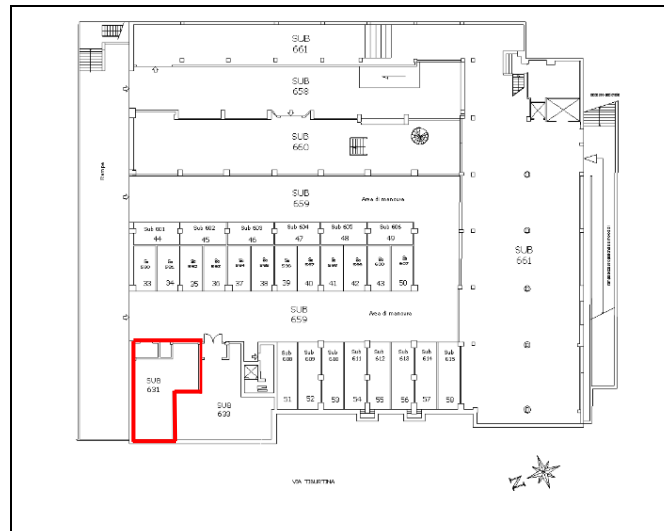
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TIBURTINA N. 1166, PIANO S1, INTERNO

Box deposito di circa 53 mq facente parte del complesso commerciale sito in Roma via Tiburtina 1166 piano S1 con ingresso dalla rampa di accesso al piano interrato.

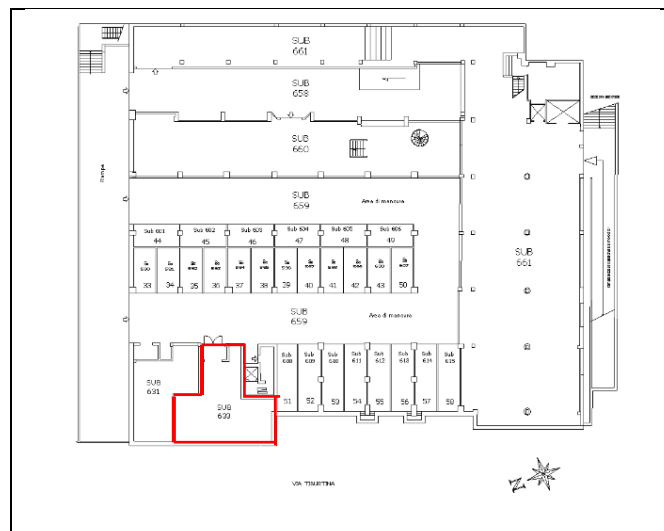
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



BENE N°8 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TIBURTINA N.1166, PIANO S1

Deposito di circa 83 mq facente parte del complesso commerciale sito in Roma via Tiburtina 1166 piano S1 con accesso dall'area di manovra.

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



BENE N° 9 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TIBURTINA N. 1166-1168, PIANO T

Negoziò con uffici facente parte del complesso commerciale sito in Roma via Tiburtina 1166/1168 piano T, posto all'angolo sinistro dell'edificio e con affaccio sulla rampa di accesso al piano interrato, con superficie catastale di circa 94 mq.

Foglio 293 – Part. 177 – Sub. 516

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



BENE N° 10 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TIBURTINA 1166, PIANO T

Spazio commerciale facente parte del complesso commerciale sito in Roma via Tiburtina 1166, piano T.

Foglio 293 – Part. 177 – Sub. 649

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



BENE N° 11 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TIBURTINA 1166, PIANO T

Spazio commerciale facente parte del complesso commerciale sito in Roma via Tiburtina 1166, piano T.

Foglio 293 – Part. 177 – Sub. 650

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

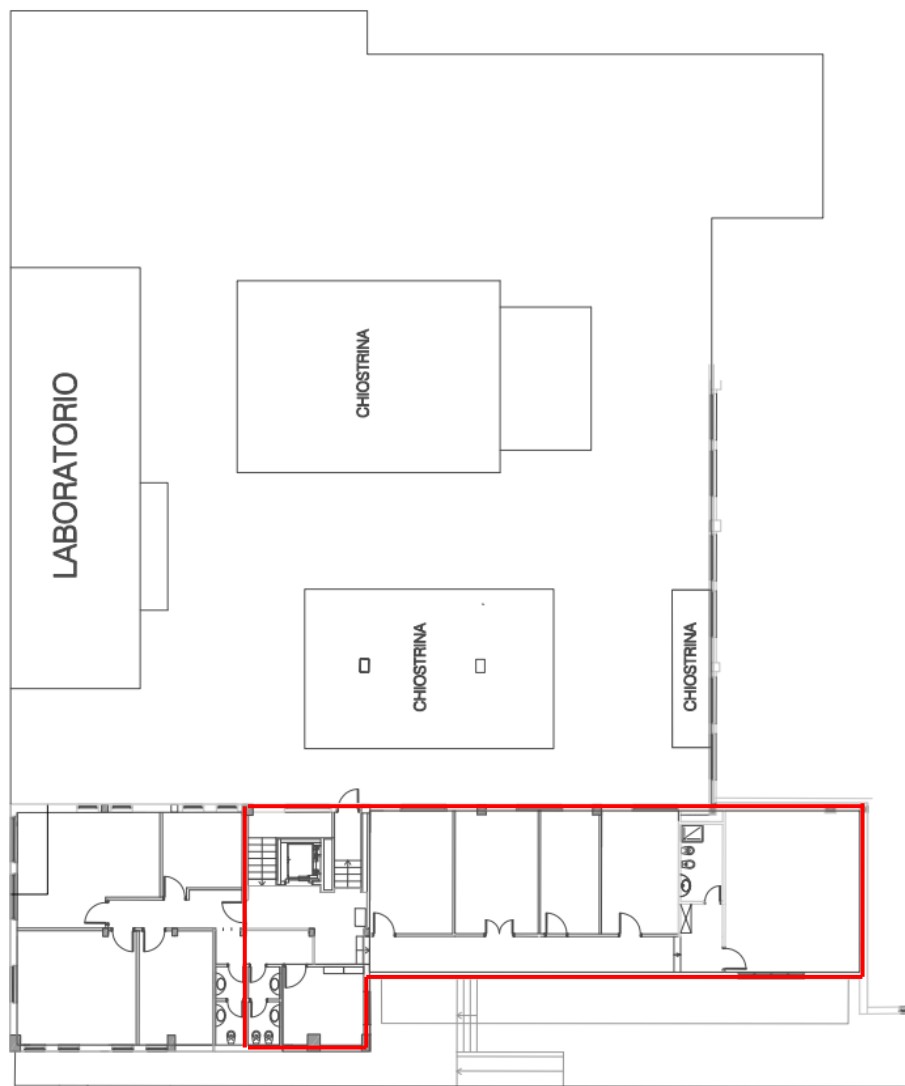


**BENE N° 12 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TIBURTINA
1166-1168, PIANO 1**

Locali commerciali facenti parte del complesso commerciale sito in Roma via Tiburtina 1166/1168 piano 1, di circa 144 mq.

Foglio 293 – Part. 177 – Sub. 554

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

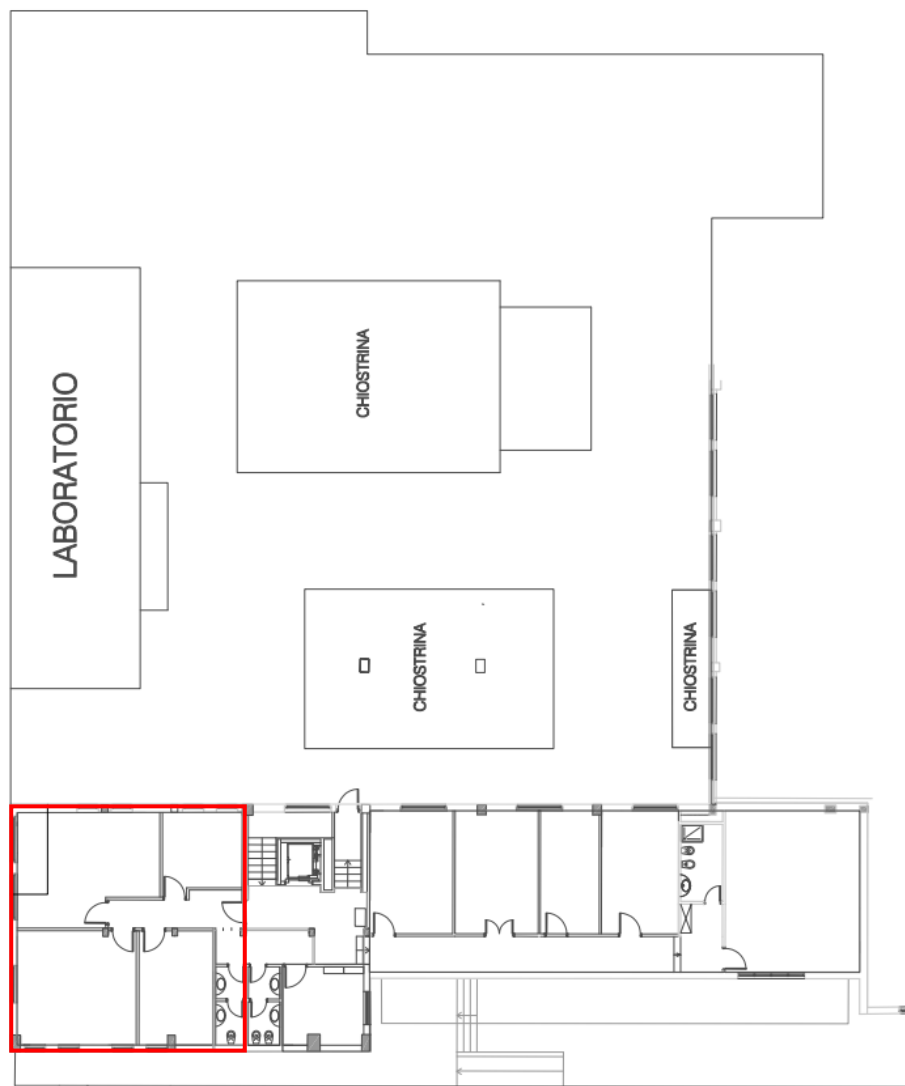


**BENE N° 13 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TIBURTINA
1166-1168, PIANO 1**

Locale commerciale facente parte del complesso commerciale sito in Roma via Tiburtina 1166/1168 piano T, di circa 76 mq.

Foglio 293 – Part. 177 – Sub. 555

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

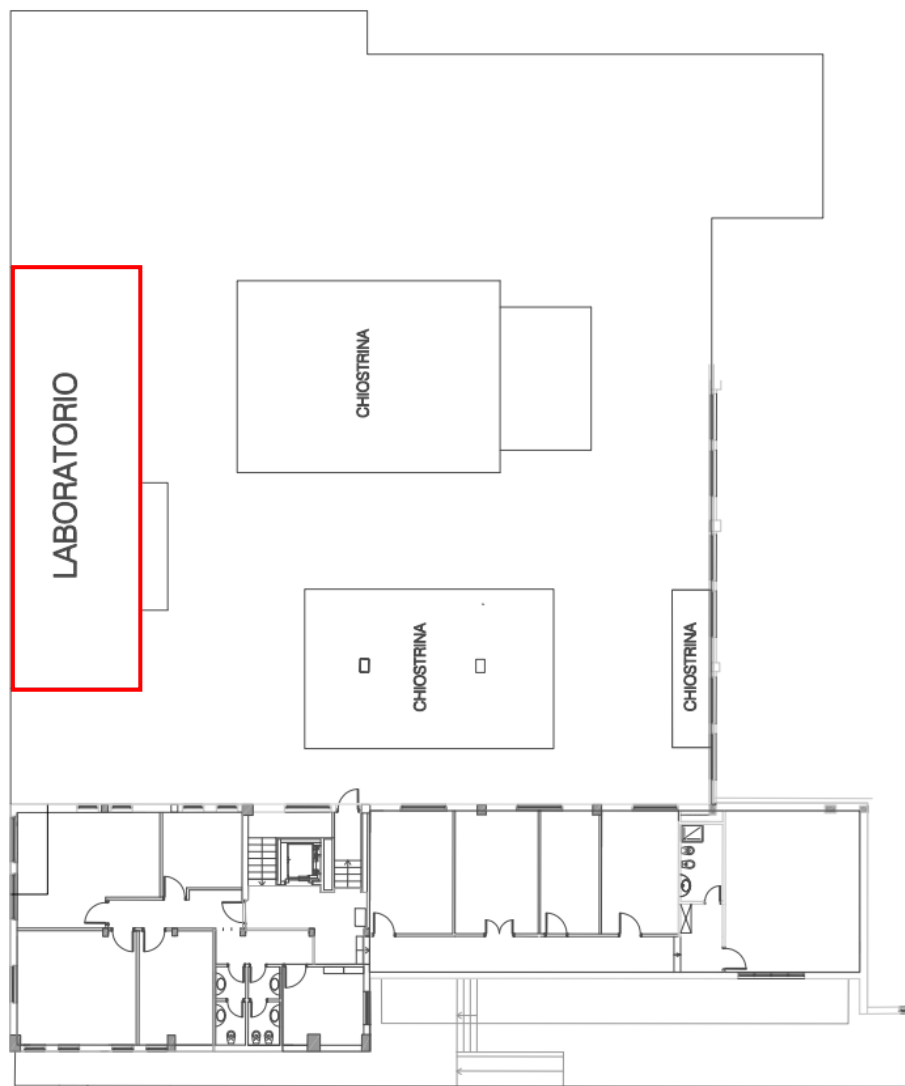


**BENE N° 14 - LABORATORIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TIBURTINA 1166,
PIANO 1 COP.**

Laboratorio facente parte del complesso commerciale sito in Roma via Tiburtina 1166 realizzato sul piano copertura dell'edificio, superficie catastale di circa 114 mq.

Foglio 293 – Part. 177 – Sub. 635

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



PRECISAZIONI

1.

All'atto d'acquisto la XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX (Allegato 8)
- rep. 45585 raccolta n. 11951 del
30/04/2002 - prende proprietà dei seguenti
beni:

- Via Tiburtina 1166 - Foglio 293 -
part. 177
 - Sub. 516 - P.T
 - Sub. 517 - P.T
 - Sub. 553 - P.T (bene comune
non censibile derivante dalla
soppressione del sub. 512)
 - Sub. 554 - P.1
 - Sub. 555 - P. 1

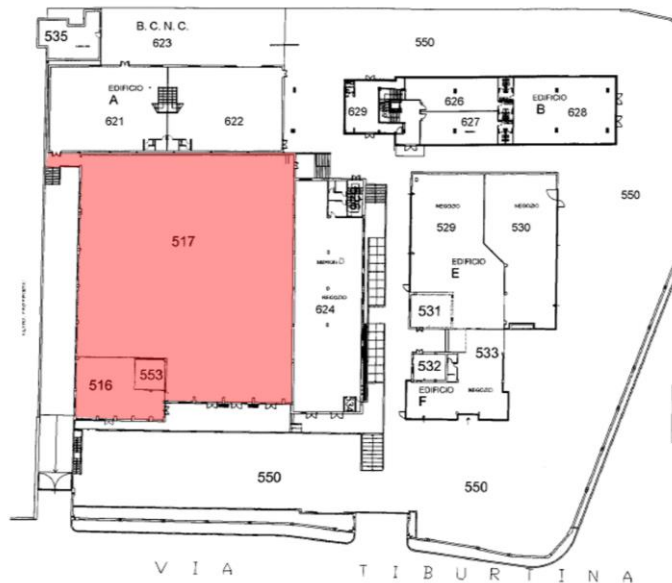
a cui si aggiungono le parti comuni esplicitate
nel contratto.

Nel contratto di acquisto del 17/10/2003 -
rep. n. 47942 raccolta n. 12848 - si
aggiungono alla proprietà:

- Via Tiburtina 1166 - Foglio 293 -
part. 177
 - Sub. 590,591, 592, 593, 601,
602 (n. 6 posti auto ovvero gli
int. 33,34, 35, 36, 44, 45)
 - Sub. 616, 617, 618 (box
ovvero int. 59, 60, 61)

a cui si aggiungono le parti comuni esplicitate
nel contratto.

Queste stesse porzioni sono evidenziate nelle
planimetrie catastali depositate fra il 2004 ed
il 2005, di cui si riporta uno stralcio.



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



2.

Successivamente per interventi sul bene in oggetto i subalterni hanno subito delle variazioni, in particolare a piano terra il sub. 517 ha subito:

- Un ampliamento e distribuzione degli spazi interni (07/03/2012), con definizione del sub. 639;
- Una variazione di classamento da categoria C/1 a categoria D/8 (11/03/2013);
- Una divisione con contestuale variazione di categoria da D/8 a C/1 (12/03/2013), con definizione del sub. 644;
- Una variazione di classamento da C/1 a D/8 (04/03/2014);
- Una divisione (09/07/2014) che ha definito l'identificazione dei sub. 649, 650 e 660.

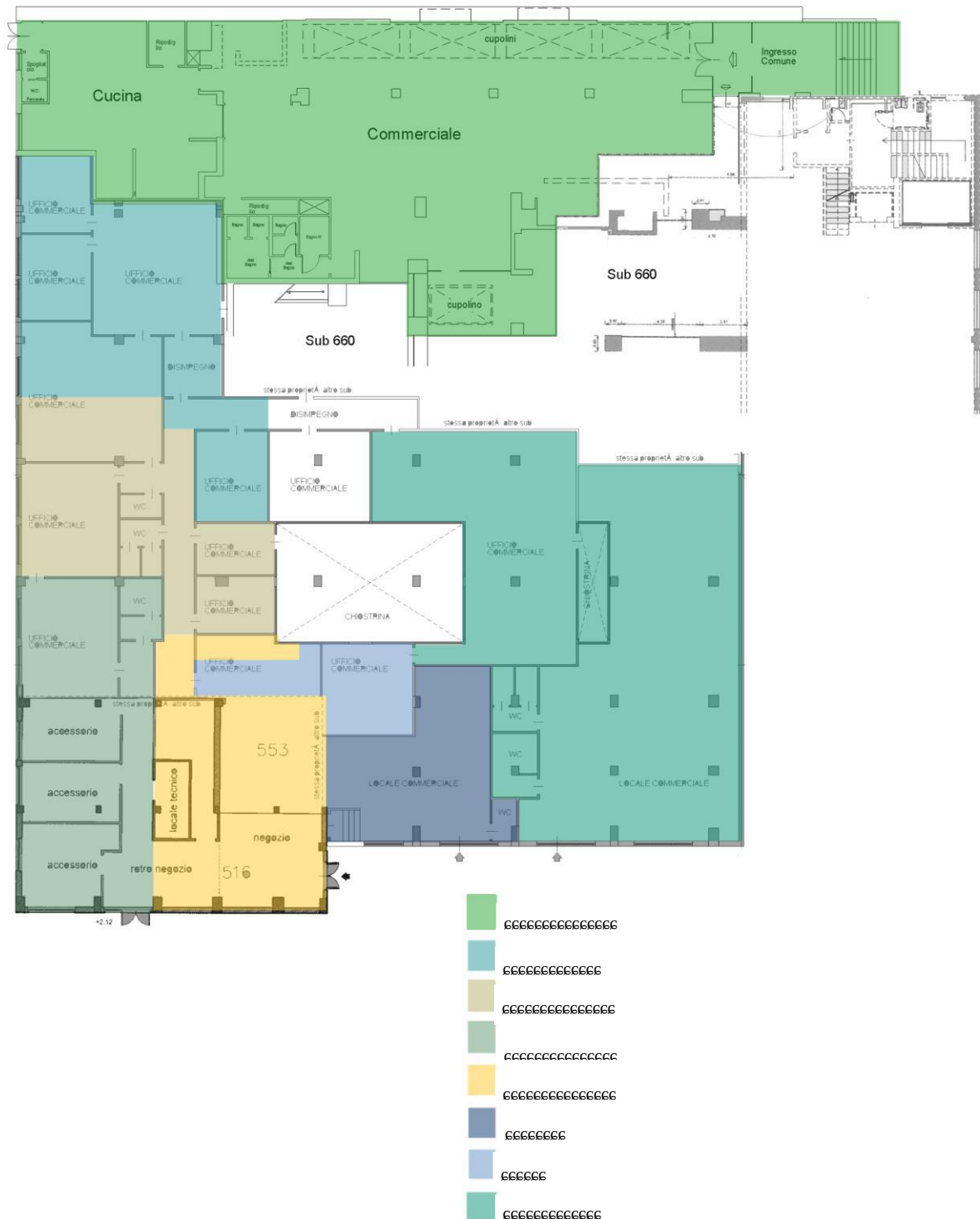
A livello planimetrico questi passaggi comportano le variazioni schematizzate di seguito, in cui l'immagine a sinistra identifica col perimetro rosso il sub. 517 di partenza mentre sulla destra troviamo l'articolazione attuale dei diversi subalterni in particolare:

- Sub. **516** e **553** (adibiti ad uffici e collegamenti verticale) di proprietà **XXXXXXXXXXXX** ;
- Sub. **649** (adibito a spazi commerciali/uffici) di proprietà **XXXXXXXXXXXX** ;
- Sub. 650 (adibito a bar) di proprietà **XXXXXXXXXXXX** attualmente in locazione ad **XXXX** **XXXXXXXXXXXX** ;
- Sub. **660** non oggetto di perizia perché attualmente intestato ad **XXXXXXXXXXXX** (Allegato 13).



3.

È inoltre possibile constatare una diversa articolazione degli spazi affittati rispetto alla suddivisione dei subalterni depositati catastalmente. I contratti di locazione fanno parte degli allegati (allegato 10).



I locali in locazione relativi a 66666666 e 666666 risultano attualmente liberi, mentre il contratto stipulato con 6666666666666666 risulta essere successivo all'atto di pignoramento.

Per gli altri sub. è possibile sintetizzare:

Sub. - int. - Piano	Destinazione	In affitto	Alla Società	Data	Valido
590 - 33 - S1	Posto auto	×	████████████████████	10/02/2020	X
591 - 34 - S1	Posto auto	×	████████████████████	10/02/2020	X
592 - 35 - S1	Posto auto				
593 - 36 - S1	Posto auto				
601 - 44 - S1	Posto auto	×	████████████████████ ████████████████████ ████████████████████	14/03/2017	✓
602 - 45 - S1	Posto auto	×	████████████████████ ████████████████████ ████████████████████	14/03/2017	✓
631 - S1	Box	×	████████████████████	10/02/2020	X
633 - S1	Deposito	×	████████████████████	28/10/2020	X
516 - T	Negozi/Uffici	×	████████████████████	02/01/2020	X
554 - 1	Negozi/Uffici				
555 - 1	Negozi/Uffici				
649 - T	Negozi/Uffici	×	████████████████████	30/04/2014	✓ libero
			████████████████████	03/08/2016	✓
			████████████████████ ████████████████████ ████████████████████	14/03/2017	✓
			████████████████████	02/01/2020	X
			████████████████████	10/02/2020	X
			████████████████████ ██████	13/10/2020	X libero
650 - T	Negozi (Bar)	×	████████████████████ ██████	30/05/2014	✓
635 - 1	Laboratorio/Uffici				
/ - 1 - T	Posto auto esterno	×	████████████████████	02/01/2020	X
/ - 2 - T	Posto auto esterno	×	████████████████████	02/01/2020	X



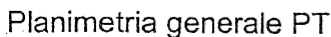
/ - 3 - T	Posto auto esterno	×	XXXXXXXXXXXX	02/01/2020	X
/ - 4 - T	Posto auto esterno				
/ - 5 - T	Posto auto esterno				
/ - 6 - T	Posto auto esterno	×	XXXXXXXXXXXX	03/08/2016	✓
/ - 7 - T	Posto auto esterno	×	XXXXXXXXXXXX	03/08/2016	✓
/ - 8 - T	Posto auto esterno				
/ - 9 - T	Posto auto esterno				
/ - 10 - T	Posto auto esterno				
/ - 11 - T	Posto auto esterno	×	XXXXXXXXXXXX XXX	13/10/2020	X libero
/ - 12 - T	Posto auto esterno				
/ - 13 - T	Posto auto esterno	×	XXXXXXXXXXXX	10/02/2020	X
/ - 14 - T	Posto auto esterno	×	XXXXXXXXXXXX	10/02/2020	X
/ - 15 - T	Posto auto esterno				
/ - 16 - T	Posto auto esterno				
/ - 17 - T	Posto auto esterno	×	XXXXXXXXXXXX	30/04/2014	✓ libero
/ - 18 - T	Posto auto esterno	×	XXXXXXXXXXXX	30/04/2014	✓ libero
/ - 19 - T	Posto auto esterno	×	XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX	14/03/2017	✓
/ - 20 - T	Posto auto esterno	×	XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX	14/03/2017	✓
/ - 21 - T	Posto auto esterno	×	XXXXXXXXXXXX	10/02/2020	X
/ - 22 - T	Posto auto esterno	×	XXXXXXXXXXXX	10/02/2020	X
/ - 23 - T	Posto auto esterno	×	XXXXXXXXXXXX	10/02/2020	X
/ - 24 - T	Posto auto esterno	×	XXXXXXXXXXXX	10/02/2020	X

Si è considerata l'opponibilità considerando l'atto di pignoramento del 23/10/2019.



Rispetto alle planimetrie depositate è possibile rintracciare delle difformità che saranno evidenziate a seguire.

È necessario sottolineare la presenza di parcheggi esterni localizzati sul fronte adiacente via Tiburtina, i quali costituiscono la dotazione minima di parcheggi sull'intero lotto, calcolati in funzione della SUL (Allegato 9.2 – CE/44167 del 29/07/2008 con riferimento al progetto di concessione edilizia n. 634/C del 2001). In particolare la superficie complessiva da destinare a parcheggi in dotazione della ~~sempre~~
~~sempre~~ soddisfa i requisiti definiti dall’art. 7 delle NTA del PRG (min. PRG 656 mq < 695 mq effettivi). Segue stralcio di planimetria che evidenzia i parcheggi in oggetto (da 1 a 24):



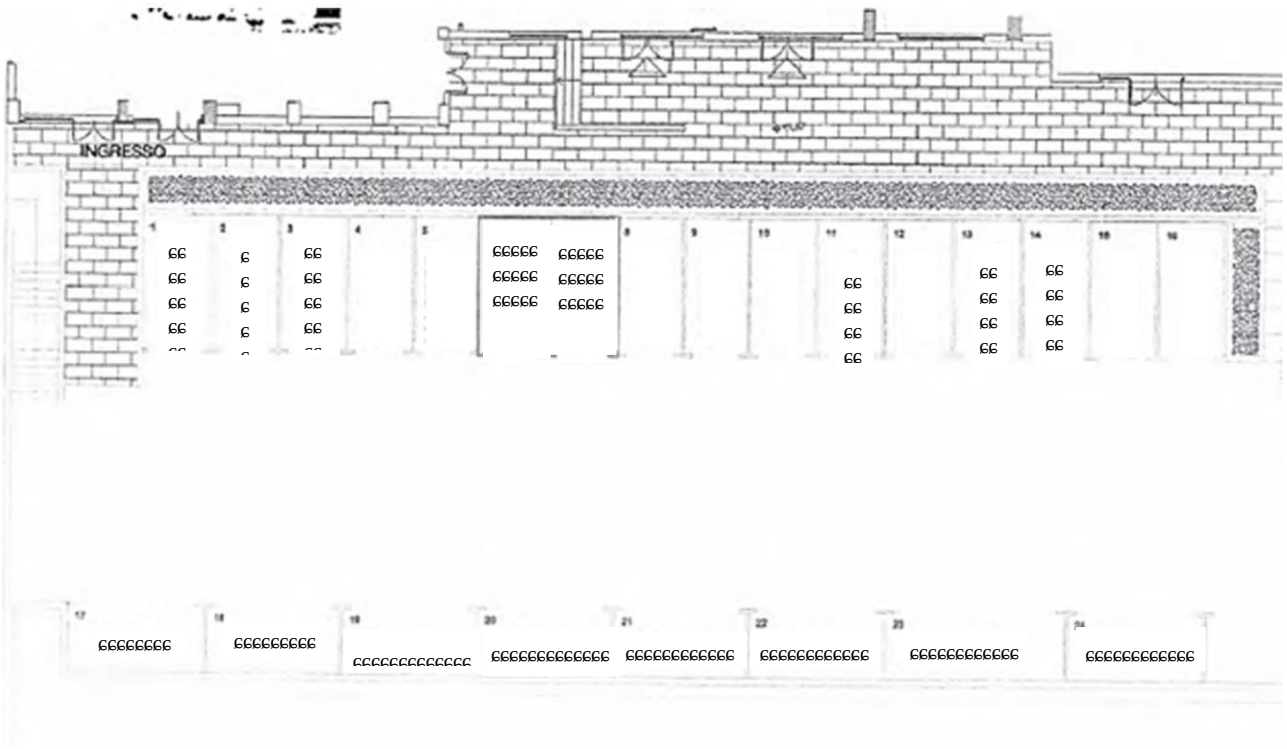
V I A T I B U R T I N A

1166-1168

- N. 17-18 - ~~XXXXXXXXXXXX~~ - dal 01/05/2014 al 30/04/2020 con rinnovo 6+6 (attualmente i beni legati al contratto di locazione in oggetto risultano non più occupati dall'affittuario);
- N. 6-7 - ~~XXXXXXXXXXXX~~ - dal 01/10/2016 al 30/09/2022 con rinnovo 6+6 (i beni risultano essere occupati);
- N. 19-20 - ~~XXXXXXXXXXXX~~ - dal 14/04/2017 al 13/04/2023 con rinnovo 6+6 (i beni risultano essere occupati);
- N. 1-2-19 (fattivamente al 3) - ~~XXXXXXXXXXXX~~ - dal 01/01/2020 al 31/12/2025 con rinnovo 6+6 (i beni risultano essere occupati). Questo contratto è stato stipulato successivamente all'atto di pignoramento.
- N. 13-14-21-22-23-24 - ~~XXXXXXXXXXXX~~ - dal 01/03/2020 al 28/02/2026 con rinnovo 6+6 (i beni risultano occupati). Questo contratto è stato stipulato successivamente all'atto di pignoramento.
- N. 11 - ~~XXXXXXXXXXXX~~ - dal 01/11/2020 al 31/10/2026 con rinnovo 6+6 (attualmente i beni legati al contratto di locazione, stipulato successivamente all'atto di pignoramento, risultano non più occupati dall'affittuario);

25 di 134

Le proprietà in verde risultano attualmente non occupate, le restanti occupate in riferimento ai contratti di locazione (allegato 10).



A seguito dell'esecuzione in oggetto i parcheggi esterni verranno distribuiti in misura proporzionale alle superfici dei lotti.

6.

Il sub. 553 è la scala che dal parcheggio S1 permette di accedere ai piani superiori, come indicato negli stralci di planimetrie di seguito riportate. È un bene non censibile, non vendibile, ma rientra nel perimetro del sub. 516 a piano T e serve funzionalmente per far comunicare tutti i piani dell'edificio.

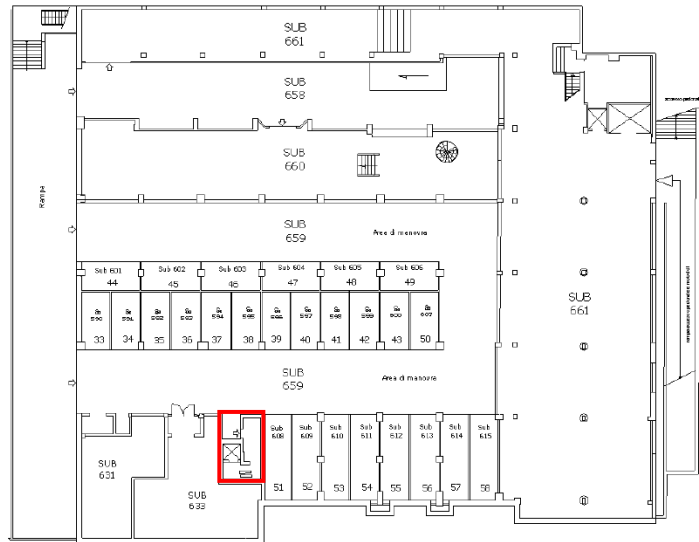
Bene comune non censibile dal 05/07/2001											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
1	Urbana	293	177	553	Cens.	Zona				Catastale	
Indirizzo					VIA TIBURTINA n. 1166 piano: T edificio: CA;						

Per la sua posizione all'interno dello sviluppo del piano terra e per l'interferenza con il sub. 516 ad esso adiacente, verrà associato a quest'ultimo all'interno della suddivisione per lotti.



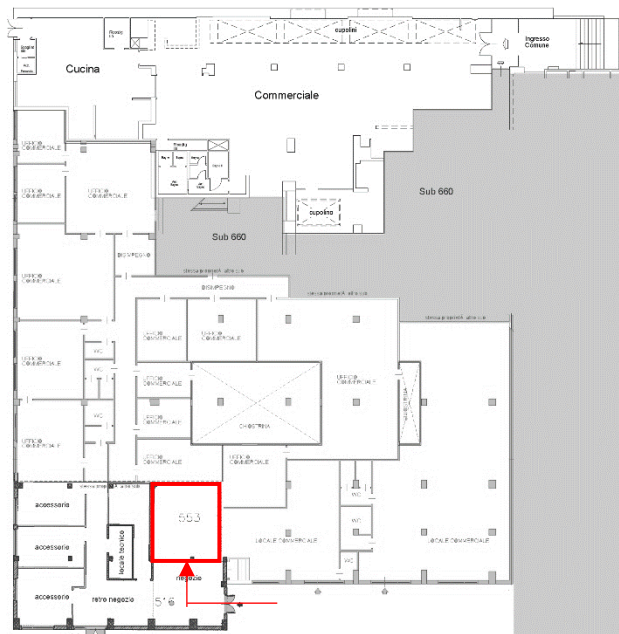
piano S1

Per accedere al sub. 553 si transita nell'area di manovra che costituisce area comune del parcheggio localizzato a piano S1 (**sub. 659**).



piano T

Per accedere al sub. 553 si transita all'interno dell'area di pertinenza del **sub. 516** (accesso fronte via Tiburtina).



piano 1

Percorrendo dal piano T la scala si raggiunge il piano superiore, in cui si trovano i **sub. 554** e **555**.



Per i motivi descritti il sub. 553 è stato associato al perimetro del sub. 516 nella formazione dei lotti di stima; è possibile però indicare che sia comune ai sub. del piano S1 oggetto di perizia ed ai sub. 516, 554, 555 e 635.

BENE 1- SUB. 590

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA TIBURTINA n. 1166-1168, piano S1, int. 33

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

TITOLARITÀ

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

- €€€€€€€€€€€€€€€€ (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene confina con la rampa di accesso al piano S1, l'area manovra (sub 659), con i posti auto ad esso adiacenti identificati dall'interno 34 (sub. 591) e 44 (sub. 601).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	12,00 mq	14,00 mq	1,00	14,00 mq	1,90 m	S1
Totale superficie convenzionale:				14,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,00 mq		

Il posto auto al piano interrato presenta un'altezza sotto trave pari ad 1,90m, è dotato di impianto antincendio e si rileva inoltre la presenza di estintori dislocati in più punti del garage.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/07/2001 al 15/01/2003	€€€€€€€€€€€€€€€€	Catasto Fabbricati Fg. 293, Part. 177, Sub. 551 Categoria in costruzione Cl., Cons. Superficie catastale Rendita € Piano S1
Dal 15/01/2003 al 04/03/2003	€€€€€€€€€€€€€€€€ con sede in €€€€ € DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO	Catasto Fabbricati Fg. 293, Part. 177, Sub. 590 Categoria C/6 Cl. 8, Cons. 12 mq Superficie catastale Rendita € 26,03 Piano S1



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La costruzione è di tipo prefabbricato, l'edificio si sviluppa per 2 piani fuori terra, quello seminterrato è destinato a garage e magazzino, in quest'ultimo è localizzato il bene in oggetto. Si rileva la presenza di impianti antincendio ed estintori posti in più punti dei locali. L'altezza interna utile sotto trave è di 1,90m. I pavimenti sono realizzati con finitura in cemento industriale mentre la rampa esterna risulta pavimentata con semplice asfalto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi () con contratto di locazione stipulato successivamente all'atto di pignoramento. In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 18/02/2020
- Scadenza contratto: 28/02/2026

La durata della locazione è in anni 6 con decorrenza dal 01/03/2020 al 28/02/2026. Il posto auto è inserito in un contratto che comprende una porzione del sub 649 posto al piano terra dello stesso edificio, due posti auto coperti al piano S1 (n.33-34), un locale deposito al piano S1 (sub. 631) e sei posti auto scoperti (n.13-14-21-22-23-24).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/07/2001 al 13/12/2002	i - con sede in - CF	Frazionamento e fusione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/07/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Fusione di società per incorporazione			
Dal 13/12/2002 al 20/12/2002	- con sede in - CF	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fanfani Marina	13/12/2002	46703	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma	06/01/2003		



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2002 al 15/01/2003	. con sede in - C.F. .	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fanfani Marina	20/12/2002	46739	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma	23/07/2003		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/01/2003 al 17/10/2003	. con sede in - CF .	Divisione ultimazione di fabbricato urbano			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/01/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/10/2003	. - CF .	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fanfani Marina	17/10/2003	47942	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Atto giudiziario**

Trascritto a Roma il 21/11/2019

Reg. gen. 137696 - Reg. part. 96066

A favore di Banca Nazionale del Lavoro SPA

Note: TRASCRIZIONE del 21/11/2019 - Registro Particolare 96066 Registro Generale 137696
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI ROMA - UNEP Repertorio 47903 del 30/10/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota di trascrizione Registro generale n. 137696 Registro particolare n. 96066 Presentazione n. 12 del 21/11/2019 allegata

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso edilizio fa parte del Sistema Insediativo – Città da Ristrutturare, Tessuti nei programmi integrati prevalentemente per attività. Sono regolamentati dagli art. 51, 52, 53 delle NTA. È possibile individuare come strumento di attuazione il Programma Integrato Mun. V Tiburtino – Quarto S. Eusebio – Città da Ristrutturare.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Il complesso edilizio è stato costruito in base alle seguenti licenze edilizie, rintracciabili nell'atto di acquisto (allegato 8) repertorio 47942 raccolta n. 12848:

- Prot. n. 8651/53, licenza n. 808/AR, rinnovato con prot. n. 20980, licenza n. 1118/AR dell'anno 1954.
- Prot. n. 49885, licenza n. 732/AR del 12.06.1961 e non in difformità delle stesse, e per la richiesta di cambio di destinazione d'uso da industriale a commerciale è stata presentata domanda in concessione in sanatoria prot. n. 239520/86 (progressivi da 0091127602/1 a 0091127602/8).
- In data 01.04.1993 il Comune di Roma ha rilasciato concessione in Sanatoria 251/93.
- In data 04.12.1998 il Comune di Roma ha rilasciato concessioni nn. 147784 - 14785 - 147786 rettifiche in data 2 febbraio 2000 per variazione subalterni catastali.
- In data 13.06.2001 con prot. n. 634/C il Comune ha rilasciato ulteriore concessione edilizia per l'esecuzione di lavori di restauro e risanamento conservativo per l'intero complesso immobiliare.
- In data 23.06.2003 con protocollo CE/29886 la XXXXXXXXXXXX ha presentato presso il municipio V del Comune di Roma una Dichiarazione di inizio attività ex l. 662/96 art. 2 per l'esecuzione di varianti non essenziali alla concessione 634/C del 13.06.2003.
- In data 07.08.2003 è stata richiesta presso il Comune di Roma Dipartimento IX richiesta di agibilità per l'intero immobile con prot. n. 54574 del 12.09.2003, non ancora rilasciata (dalla documentazione reperita ad oggi risulta la sola presentazione).
- La documentazione reperita in merito ai titoli abilitativi ed autorizzazioni (Allegati 9.1, 9.2, 9.3, 9.4) indica che le opere realizzate all'interno dell'immobile, eseguite per gli interventi all'art. 3, comma 1, lettere c) e d) del Testo Unico dell'edilizia, sono state concluse da oltre cinque anni, salvo altri titoli non in possesso. REGIME FISCALE IVA SU OPZIONE



BENE 2 – SUB. 591

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA TIBURTINA n. 1166-1168, int. 34, piano S1

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

TITOLARITÀ

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

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene confina con l'area manovra (sub 659), con i posti auto ad esso adiacenti identificati dagli interni 33 (sub. 590), 35 (sub.592) e 44 (sub. 601).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	12,00 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	1,90 m	S1
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

Il posto auto al piano interrato presenta un'altezza sotto trave pari ad 1,90m, è dotato di impianto antincendio e si rileva inoltre la presenza di estintori dislocati in più punti del garage.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/07/2001 al 15/01/2003	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXX	Catasto Fabbricati Fg. 293, Part. 177, Sub. 551 Categoria in costruzione Cl., Cons. Superficie catastale Rendita € Piano S1
Dal 15/01/2003 al 04/03/2003	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXX	Catasto Fabbricati Fg. 293, Part. 177, Sub. 591 Categoria C/6 Cl. 8, Cons. 12 mq



	con sede in	Superficie catastale Rendita € 26,03 Piano S1
Dal 04/03/2003 al 09/11/2015	con sede in . con sede in 	Catasto Fabbricati Fg. 293, Part. 177, Sub. 591 Categoria C/6 Cl. 8, Cons. 12 mq Superficie catastale Rendita € 26,03 Piano S1
Dal 09/11/2015	con sede in 	Catasto Fabbricati Fg. 293, Part. 177, Sub. 591 Categoria C/6 Cl. 8, Cons. 12 mq Superficie catastale 13 mq Rendita € 26,03 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
U	293	177	591	6	C6	8	12 mq	13 mq	26,03 €	S1		

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Attualmente gli immobili si presentano in buono stato, non necessitano di interventi manutentivi particolari.

PARTI COMUNI

Le parti comune indicate nel contratto di acquisto sono:

- F. 293, p.lla 177, sub. 550: servitù di allaccio ed utilizzazione di tutti gli impianti per servizi (fognatura, depurazione, acqua, elettricità, reti telefoniche, etc.) in modo da assicurare la funzionalità alle destinazioni d'uso previste.
- F. 193, p.lla 177, sub. 550: servitù di passaggio in via esclusiva per l'accesso ai posti auto di uso esclusivo dell'acquirente.
- Area circostante i corpi di fabbrica esistenti costituita da aree di sosta, viabilità interna, percorsi pedonali, parcheggi, aree verdi.



- Altre parti comuni realizzate pro-quota: nuove recinzioni perimetrali, cancelli pedonali e carrabili motorizzati, pavimentazioni corsie di transito, parcheggi e zone di manovra, pavimentazione delle zone pedonali con relative scale e rampe di accesso, zone verdi, reti per la raccolta e lo smaltimento di acque di scarico civili/acque meteoriche con depuratore, cavidotti per alimentazione in BT dei singoli edifici a partire dal punto di consegna all'Ente erogatore.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La costruzione è di tipo prefabbricato, l'edificio si sviluppa per 2 piani fuori terra, quello seminterrato è destinato a garage e magazzino, in quest'ultimo è localizzato il bene in oggetto. Si rileva la presenza di impianti antincendio ed estintori posti in più punti dei locali. L'altezza interna utile sotto trave è di 1,90m. I pavimenti sono realizzati con finitura in cemento industriale mentre la rampa esterna risulta pavimentata con semplice asfalto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi () con contratto di locazione stipulato successivamente all'atto di pignoramento. In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 18/02/2020
- Scadenza contratto: 28/02/2026

La durata della locazione è in anni 6 con decorrenza dal 01/03/2020 al 28/02/2026. Il posto auto è inserito in un contratto che comprende una porzione del sub 649 posto al piano terra dello stesso edificio, due posti auto coperti al piano S1 (n.33-34), un locale deposito al piano S1 (sub. 631) e sei posti auto scoperti (n.13-14-21-22-23-24).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/07/2001 al 20/12/2002	i - con sede in / CF	Frazionamento e fusione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/07/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				28904.1	2001
		Fusione di società per incorporazione			
Dal 13/12/2002 al 15/01/2003	con sede in / CF	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Notaio Fanfani Marina	13/12/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma	06/01/2003		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fanfani Marina	20/12/2002	46739	
Dal 20/12/2002 al 17/10/2003	con sede in	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fanfani Marina	17/10/2003	47942	
		Trascrizione			
Dal 17/10/2003	con sede in / CF	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fanfani Marina	17/10/2003	47942	
		Trascrizione			

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Atto giudiziario**
Trascritto a Roma il 21/11/2019
Reg. gen. 137696 - Reg. part. 96066
A favore di Banca Nazionale del Lavoro SPA



Note: TRASCRIZIONE del 21/11/2019 - Registro Particolare 96066 Registro Generale 137696
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI ROMA - UNEP Repertorio 47903 del 30/10/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota di
trascrizione Registro generale n. 137696 Registro particolare n. 96066 Presentazione n. 12 del
21/11/2019 allegata

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso edilizio fa parte del Sistema Insediativo – Città da Ristrutturare, Tessuti nei programmi integrati prevalentemente per attività. Sono regolamentati dagli art. 51, 52, 53 delle NTA.

È possibile individuare come strumento di attuazione il Programma Integrato Mun. V Tiburtino – Quarto S. Eusebio – Città da Ristrutturare.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il complesso edilizio è stato costruito in base alle seguenti licenze edilizie, rintracciabili nell'atto di acquisto (allegato 8) repertorio 47942 raccolta n. 12848:

- Prot. n. 8651/53, licenza n. 808/AR, rinnovato con prot. n. 20980, licenza n. 1118/AR dell'anno 1954.
- Prot. n. 49885, licenza n. 732/AR del 12.06.1961 e non in difformità delle stesse, e per la richiesta di cambio di destinazione d'uso da industriale a commerciale è stata presentata domanda in concessione in sanatoria prot. n. 239520/86 (progressivi da 0091127602/1 a 0091127602/8).
- In data 01.04.1993 il Comune di Roma ha rilasciato concessione in Sanatoria 251/93.
- In data 04.12.1998 il Comune di Roma ha rilasciato concessioni nn. 147784 - 14785 - 147786 rettifiche in data 2 febbraio 2000 per variazione subalterni catastali.
- In data 13.06.2001 con prot. n. 634/C il Comune ha rilasciato ulteriore concessione edilizia per l'esecuzione di lavori di restauro e risanamento conservativo per l'intero complesso immobiliare.
- In data 23.06.2003 con protocollo CE/29886 la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ha presentato presso il municipio V del Comune di Roma una Dichiarazione di inizio attività ex l. 662/96 art. 2 per l'esecuzione di varianti non essenziali alla concessione 634/C del 13.06.2003.
- In data 07.08.2003 è stata richiesta presso il Comune di Roma Dipartimento IX richiesta di agibilità per l'intero immobile con prot. n. 54574 del 12.09.2003, non ancora rilasciata (dalla documentazione reperita ad oggi risulta la sola presentazione).
- La documentazione reperita in merito ai titoli abilitativi ed autorizzazioni (Allegati 9.1, 9.2, 9.3, 9.4) indica che le opere realizzate all'interno dell'immobile, eseguite per gli interventi all'art. 3, comma 1, lettere c) e d) del Testo Unico dell'edilizia, sono state concluse da oltre cinque anni, salvo altri titoli non in possesso. REGIME FISCALE IVA SU OPZIONE



BENE 3 – SUB. 592

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1166-1168, interno 35, piano S1

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

TITOLARITÀ

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

- €€€€€€€€€€€€€€€€ (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene confina con l'area manovra (sub 659), con i posti auto ad esso adiacenti identificati dagli interni 34 (sub. 591), 36 (sub.593) e 45 (sub. 602).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	12,00 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	1,90 m	S1
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

Il posto auto al piano interrato presenta un'altezza sotto trave pari ad 1,90m, è dotato di impianto antincendio e si rileva inoltre la presenza di estintori dislocati in più punti del garage.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/07/2001 al 15/01/2003	€€€€€€€€€€€€€€€€ con sede in €€€€ €€€€€€€€€€€€€€€€ con sede in €€€€ €€€€	Catasto Fabbricati Fg. 293, Part. 177, Sub. 551 Categoria in costruzione Cl., Cons. Superficie catastale Rendita € Piano S1
Dal 15/01/2003 al 04/03/2003	€€€€€€€€€€€€€€€€ con sede in €€€€ €€€€	Catasto Fabbricati Fg. 293, Part. 177, Sub. 592 Categoria C/6 Cl. 8, Cons. 12 mq



	con sede in	Superficie catastale Rendita € 26,03 Piano S1
Dal 04/03/2003 al 09/11/2015	con sede in . con sede in 	Catasto Fabbricati Fg. 293, Part. 177, Sub. 592 Categoria C/6 Cl. 8, Cons. 12 mq Superficie catastale Rendita € 26,03 Piano S1
Dal 09/11/2015	. con sede in 	Catasto Fabbricati Fg. 293, Part. 177, Sub. 592 Categoria C/6 Cl. 8, Cons. 12 mq Superficie catastale 13 mq Rendita € 26,03 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
U	293	177	592	6	C6	8	12 mq	13 mq	26,03 €	S1		

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Attualmente gli immobili si presentano in buono stato, non necessitano di interventi manutentivi particolari.

PARTI COMUNI

Le parti comune indicate nel contratto di acquisto sono:

- F. 293, p.lla 177, sub. 550: servitù di allaccio ed utilizzazione di tutti gli impianti per servizi (fognatura, depurazione, acqua, elettricità, reti telefoniche, etc.) in modo da assicurare la funzionalità alle destinazioni d'uso previste.
- F. 193, p.lla 177, sub. 550: servitù di passaggio in via esclusiva per l'accesso ai posti auto di uso esclusivo dell'acquirente.
- Area circostante i corpi di fabbrica esistenti costituita da aree di sosta, viabilità interna, percorsi pedonali, parcheggi, aree verdi.



- Altre parti comuni realizzate pro-quota: nuove recinzioni perimetrali, cancelli pedonali e carrabili motorizzati, pavimentazioni corsie di transito, parcheggi e zone di manovra, pavimentazione delle zone pedonali con relative scale e rampe di accesso, zone verdi, reti per la raccolta e lo smaltimento di acque di scarico civili/acque meteoriche con depuratore, cavidotti per alimentazione in BT dei singoli edifici a partire dal punto di consegna all'Ente erogatore.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La costruzione è di tipo prefabbricato, l'edificio si sviluppa per 2 piani fuori terra, quello seminterrato è destinato a garage e magazzino, in quest'ultimo è localizzato il bene in oggetto. Si rileva la presenza di impianti antincendio ed estintori posti in più punti dei locali. L'altezza interna utile sotto trave è di 1,90m. I pavimenti sono realizzati con finitura in cemento industriale mentre la rampa esterna risulta pavimentata con semplice asfalto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla società esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/07/2001 al 20/12/2002	XXXXXXXXXXXX - XXXXXXXXXXXX XXXX con sede in XXXX / CF XXXXXXXXXXXX	Frazionamento e fusione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/07/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				28904.1	2001
		Fusione di società per incorporazione			
Dal 13/12/2002 al 15/01/2003	XXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXX / CF XXXXXXXXXXXX	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fanfani Marina	13/12/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma	06/01/2003		



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2002 al 17/10/2003	con sede in	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fanfani Marina	20/12/2002	46739	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/10/2003	con sede in / CF	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fanfani Marina	17/10/2003	47942	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- Atto giudiziario**

Trascritto a Roma il 21/11/2019

Reg. gen. 137696 - Reg. part. 96066

A favore di Banca Nazionale del Lavoro SPA

Note: TRASCRIZIONE del 21/11/2019 - Registro Particolare 96066 Registro Generale 137696
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI ROMA - UNEP Repertorio 47903 del 30/10/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota di
trascrizione Registro generale n. 137696 Registro particolare n. 96066 Presentazione n. 12 del
21/11/2019 allegata



NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso edilizio fa parte del Sistema Insediativo – Città da Ristrutturare, Tessuti nei programmi integrati prevalentemente per attività. Sono regolamentati dagli art. 51, 52, 53 delle NTA.

È possibile individuare come strumento di attuazione il Programma Integrato Mun. V Tiburtino – Quarto S. Eusebio – Città da Ristrutturare.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il complesso edilizio è stato costruito in base alle seguenti licenze edilizie, rintracciabili nell'atto di acquisto (allegato 8) repertorio 47942 raccolta n. 12848:

- Prot. n. 8651/53, licenza n. 808/AR, rinnovato con prot. n. 20980, licenza n. 1118/AR dell'anno 1954.
- Prot. n. 49885, licenza n. 732/AR del 12.06.1961 e non in difformità delle stesse, e per la richiesta di cambio di destinazione d'uso da industriale a commerciale è stata presentata domanda in concessione in sanatoria prot. n. 239520/86 (progressivi da 0091127602/1 a 0091127602/8).
- In data 01.04.1993 il Comune di Roma ha rilasciato concessione in Sanatoria 251/93.
- In data 04.12.1998 il Comune di Roma ha rilasciato concessioni nn. 147784 - 14785 - 147786 rettifiche in data 2 febbraio 2000 per variazione subalterni catastali.
- In data 13.06.2001 con prot. n. 634/C il Comune ha rilasciato ulteriore concessione edilizia per l'esecuzione di lavori di restauro e risanamento conservativo per l'intero complesso immobiliare.
- In data 23.06.2003 con protocollo CE/29886 la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ha presentato presso il municipio V del Comune di Roma una Dichiarazione di inizio attività ex l. 662/96 art. 2 per l'esecuzione di varianti non essenziali alla concessione 634/C del 13.06.2003.
- In data 07.08.2003 è stata richiesta presso il Comune di Roma Dipartimento IX richiesta di agibilità per l'intero immobile con prot. n. 54574 del 12.09.2003, non ancora rilasciata (dalla documentazione reperita ad oggi risulta la sola presentazione).
- La documentazione reperita in merito ai titoli abilitativi ed autorizzazioni (Allegati 9.1, 9.2, 9.3, 9.4) indica che le opere realizzate all'interno dell'immobile, eseguite per gli interventi all'art. 3, comma 1, lettere c) e d) del Testo Unico dell'edilizia, sono state concluse da oltre cinque anni, salvo altri titoli non in possesso. REGIME FISCALE IVA SU OPZIONE



BENE 4 – SUB. 593

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina 1166-1168, interno 36, piano S1

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

TITOLARITÀ

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

- €€€€€€€€€€€€€€€€ (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene confina con l'area manovra (sub 659), con i posti auto ad esso adiacenti identificati dagli interni 35 (sub. 592), 37 (sub.594) e 45 (sub. 602).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	12,00 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	1,90 m	S1
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

Il posto auto al piano interrato presenta un'altezza sotto trave pari ad 1,90m, è dotato di impianto antincendio e si rileva inoltre la presenza di estintori dislocati in più punti del garage.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/07/2001 al 15/01/2003	€€€€€€€€€€€€€€€€ con sede in €€€€ €€€€€€€€€€€€€€€€ con sede in €€€€ €€€€	Catasto Fabbricati Fg. 293, Part. 177, Sub. 551 Categoria in costruzione Cl., Cons. Superficie catastale Rendita € Piano S1
Dal 15/01/2003 al 04/03/2003	€€€€€€€€€€€€€€€€ con sede in €€€€ €€€€	Catasto Fabbricati Fg. 293, Part. 177, Sub. 593 Categoria C/6 Cl. 8, Cons. 12 mq



	con sede in	Superficie catastale Rendita € 26,03 Piano S1
Dal 04/03/2003 al 09/11/2015	con sede in . con sede in	Catasto Fabbricati Fg. 293, Part. 177, Sub. 593 Categoria C/6 Cl. 8, Cons. 12 mq Superficie catastale Rendita € 26,03 Piano S1
Dal 09/11/2015	. con sede in	Catasto Fabbricati Fg. 293, Part. 177, Sub. 593 Categoria C/6 Cl. 8, Cons. 12 mq Superficie catastale 13 mq Rendita € 26,03 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
U	293	177	593	6	C6	8	12 mq	13 mq	26,03 €	S1		

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Attualmente gli immobili si presentano in buono stato, non necessitano di interventi manutentivi particolari.

PARTI COMUNI

Le parti comune indicate nel contratto di acquisto sono:

- F. 293, p.lla 177, sub. 550: servitù di allaccio ed utilizzazione di tutti gli impianti per servizi (fognatura, depurazione, acqua, elettricità, reti telefoniche, etc.) in modo da assicurare la funzionalità alle destinazioni d'uso previste.
- F. 193, p.lla 177, sub. 550: servitù di passaggio in via esclusiva per l'accesso ai posti auto di uso esclusivo dell'acquirente.
- Area circostante i corpi di fabbrica esistenti costituita da aree di sosta, viabilità interna, percorsi pedonali, parcheggi, aree verdi.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2002 al 17/10/2003	con sede in	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fanfani Marina	20/12/2002	46739	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
Dal 17/10/2003	con sede in / CF	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fanfani Marina	17/10/2003	47942	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- Atto giudiziario**

Trascritto a Roma il 21/11/2019

Reg. gen. 137696 - Reg. part. 96066

A favore di Banca Nazionale del Lavoro SPA

Note: TRASCRIZIONE del 21/11/2019 - Registro Particolare 96066 Registro Generale 137696
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI ROMA - UNEP Repertorio 47903 del 30/10/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota di
trascrizione Registro generale n. 137696 Registro particolare n. 96066 Presentazione n. 12 del
21/11/2019 allegata



NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso edilizio fa parte del Sistema Insediativo – Città da Ristrutturare, Tessuti nei programmi integrati prevalentemente per attività. Sono regolamentati dagli art. 51, 52, 53 delle NTA.

È possibile individuare come strumento di attuazione il Programma Integrato Mun. V Tiburtino – Quarto S. Eusebio – Città da Ristrutturare.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il complesso edilizio è stato costruito in base alle seguenti licenze edilizie, rintracciabili nell'atto di acquisto (allegato 8) repertorio 47942 raccolta n. 12848:

- Prot. n. 8651/53, licenza n. 808/AR, rinnovato con prot. n. 20980, licenza n. 1118/AR dell'anno 1954.
- Prot. n. 49885, licenza n. 732/AR del 12.06.1961 e non in difformità delle stesse, e per la richiesta di cambio di destinazione d'uso da industriale a commerciale è stata presentata domanda in concessione in sanatoria prot. n. 239520/86 (progressivi da 0091127602/1 a 0091127602/8).
- In data 01.04.1993 il Comune di Roma ha rilasciato concessione in Sanatoria 251/93.
- In data 04.12.1998 il Comune di Roma ha rilasciato concessioni nn. 147784 - 14785 - 147786 rettifiche in data 2 febbraio 2000 per variazione subalterni catastali.
- In data 13.06.2001 con prot. n. 634/C il Comune ha rilasciato ulteriore concessione edilizia per l'esecuzione di lavori di restauro e risanamento conservativo per l'intero complesso immobiliare.
- In data 23.06.2003 con protocollo CE/29886 la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ha presentato presso il municipio V del Comune di Roma una Dichiarazione di inizio attività ex l. 662/96 art. 2 per l'esecuzione di varianti non essenziali alla concessione 634/C del 13.06.2003.
- In data 07.08.2003 è stata richiesta presso il Comune di Roma Dipartimento IX richiesta di agibilità per l'intero immobile con prot. n. 54574 del 12.09.2003, non ancora rilasciata (dalla documentazione reperita ad oggi risulta la sola presentazione).
- La documentazione reperita in merito ai titoli abilitativi ed autorizzazioni (Allegati 9.1, 9.2, 9.3, 9.4) indica che le opere realizzate all'interno dell'immobile, eseguite per gli interventi all'art. 3, comma 1, lettere c) e d) del Testo Unico dell'edilizia, sono state concluse da oltre cinque anni, salvo altri titoli non in possesso. REGIME FISCALE IVA SU OPZIONE



BENE 5 – SUB. 601

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina 1166-1168, interno 44, piano S1

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

TITOLARITÀ

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

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene confina con la rampa di accesso al piano S1, l'area manovra (sub 659), con i posti auto ad esso adiacenti identificati dagli interni 33 (sub. 590), 34 (sub.591) e 45 (sub. 602).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	12,00 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	1,90 m	S1
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

Il posto auto al piano interrato presenta un'altezza sotto trave pari ad 1,90m, è dotato di impianto antincendio e si rileva inoltre la presenza di estintori dislocati in più punti del garage.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/07/2001 al 15/01/2003	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXX	Catasto Fabbricati Fg. 293, Part. 177, Sub. 551 Categoria in costruzione Cl., Cons. Superficie catastale Rendita € Piano S1
Dal 15/01/2003 al 04/03/2003	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXX	Catasto Fabbricati Fg. 293, Part. 177, Sub. 601 Categoria C/6 Cl. 8, Cons. 12 mq



	con sede in	Superficie catastale Rendita € 26,03 Piano S1
Dal 04/03/2003 al 09/11/2015	con sede in con sede in 	Catasto Fabbricati Fg. 293, Part. 177, Sub. 601 Categoria C/6 Cl. 8, Cons. 12 mq Superficie catastale Rendita € 26,03 Piano S1
Dal 09/11/2015	. con sede in 	Catasto Fabbricati Fg. 293, Part. 177, Sub. 601 Categoria C/6 Cl. 8, Cons. 12 mq Superficie catastale 13 mq Rendita € 26,03 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
U	293	177	601	6	C6	8	12 mq	13 mq	26,03 €	S1		

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Attualmente gli immobili si presentano in buono stato, non necessitano di interventi manutentivi particolari.

PARTI COMUNI

Le parti comune indicate nel contratto di acquisto sono:

- F. 293, p.lla 177, sub. 550: servitù di allaccio ed utilizzazione di tutti gli impianti per servizi (fognatura, depurazione, acqua, elettricità, reti telefoniche, etc.) in modo da assicurare la funzionalità alle destinazioni d'uso previste.
- F. 193, p.lla 177, sub. 550: servitù di passaggio in via esclusiva per l'accesso ai posti auto di uso esclusivo dell'acquirente.
- Area circostante i corpi di fabbrica esistenti costituita da aree di sosta, viabilità interna, percorsi pedonali, parcheggi, aree verdi.
- Altre parti comuni realizzate pro-quota: nuove recizioni perimetrali, cancelli pedonali e carrabili motorizzati, pavimentazioni corsie di transito, parcheggi e zone di manovra, pavimentazione



delle zone pedonali con relative scale e rampe di accesso, zone verdi, reti per la raccolta e lo smaltimento di acque di scarico civili/acque meteoriche con depuratore, cavidotti per alimentazione in BT dei singoli edifici a partire dal punto di consegna all'Ente erogatore.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La costruzione è di tipo prefabbricato, l'edificio si sviluppa per 2 piani fuori terra, quello seminterrato è destinato a garage e magazzino, in quest'ultimo è localizzato il bene in oggetto. Si rileva la presenza di impianti antincendio ed estintori posti in più punti dei locali. L'altezza interna utile sotto trave è di 1,90m. I pavimenti sono realizzati con finitura in cemento industriale mentre la rampa esterna risulta pavimentata con semplice asfalto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi () con contratto di locazione non opponibile. In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 21/03/2017
- Scadenza contratto: 13/04/2023

Il contratto di locazione comprende al piano terra una superficie di 103 mq c.a. (foglio 293, part. 177, porzione di sub. 649), due posti auto esterni (n. 19 – 20) posizionati all'interno del complesso immobiliare nell'area esterna di fronte all'immobile e due posti auto coperti nel garage al piano S1 (n. 44-45), di cui il n. 44 corrisponde al bene in oggetto. La durata del contratto comprende il periodo dal 14/04/2017 al 13/04/2023.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/07/2001 al 20/12/2002	a con sede in / CF	Frazionamento e fusione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/07/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/12/2002 al 15/01/2003	con sede in / CF			28904.1	2001
		Fusione di società per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Notaio Fanfani Marina	13/12/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma	06/01/2003		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fanfani Marina	20/12/2002	46739	
Dal 20/12/2002 al 17/10/2003	con sede in	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fanfani Marina	20/12/2002	46739	
Dal 17/10/2003	con sede in / CF	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fanfani Marina	17/10/2003	47942	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- Atto giudiziario**
Trascritto a Roma il 21/11/2019
Reg. gen. 137696 - Reg. part. 96066
A favore di Banca Nazionale del Lavoro SPA



Note: TRASCRIZIONE del 21/11/2019 - Registro Particolare 96066 Registro Generale 137696
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI ROMA - UNEP Repertorio 47903 del 30/10/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota di
trascrizione Registro generale n. 137696 Registro particolare n. 96066 Presentazione n. 12 del
21/11/2019 allegata

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso edilizio fa parte del Sistema Insediativo – Città da Ristrutturare, Tessuti nei programmi integrati prevalentemente per attività. Sono regolamentati dagli art. 51, 52, 53 delle NTA.

È possibile individuare come strumento di attuazione il Programma Integrato Mun. V Tiburtino – Quarto S. Eusebio – Città da Ristrutturare.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il complesso edilizio è stato costruito in base alle seguenti licenze edilizie, rintracciabili nell'atto di acquisto (allegato 8) repertorio 47942 raccolta n. 12848:

- Prot. n. 8651/53, licenza n. 808/AR, rinnovato con prot. n. 20980, licenza n. 1118/AR dell'anno 1954.
- Prot. n. 49885, licenza n. 732/AR del 12.06.1961 e non in difformità delle stesse, e per la richiesta di cambio di destinazione d'uso da industriale a commerciale è stata presentata domanda in concessione in sanatoria prot. n. 239520/86 (progressivi da 0091127602/1 a 0091127602/8).
- In data 01.04.1993 il Comune di Roma ha rilasciato concessione in Sanatoria 251/93.
- In data 04.12.1998 il Comune di Roma ha rilasciato concessioni nn. 147784 - 14785 - 147786 rettifiche in data 2 febbraio 2000 per variazione subalterni catastali.
- In data 13.06.2001 con prot. n. 634/C il Comune ha rilasciato ulteriore concessione edilizia per l'esecuzione di lavori di restauro e risanamento conservativo per l'intero complesso immobiliare.
- In data 23.06.2003 con protocollo CE/29886 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ha presentato presso il municipio V del Comune di Roma una Dichiarazione di inizio attività ex l. 662/96 art. 2 per l'esecuzione di varianti non essenziali alla concessione 634/C del 13.06.2003.
- In data 07.08.2003 è stata richiesta presso il Comune di Roma Dipartimento IX richiesta di agibilità per l'intero immobile con prot. n. 54574 del 12.09.2003, non ancora rilasciata (dalla documentazione reperita ad oggi risulta la sola presentazione).
- La documentazione reperita in merito ai titoli abilitativi ed autorizzazioni (Allegati 9.1, 9.2, 9.3, 9.4) indica che le opere realizzate all'interno dell'immobile, eseguite per gli interventi all'art. 3, comma 1, lettere c) e d) del Testo Unico dell'edilizia, sono state concluse da oltre cinque anni, salvo altri titoli non in possesso. REGIME FISCALE IVA SU OPZIONE



BENE 6 – SUB. 602

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina 1166-1168, interno 45, piano S1

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

TITOLARITÀ

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

- €€€€€€€€€€€€€€€€ (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene confina con l'area manovra (sub 659), con i posti auto ad esso adiacenti identificati dagli interni 44 (sub. 601), 46 (sub.603), 35 (sub.592) e 36 (sub. 593).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	12,00 mq	14,00 mq	1,00	14,00 mq	1,90 m	S1
Totale superficie convenzionale:				14,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,00 mq		

Il posto auto al piano interrato presenta un'altezza sotto trave pari ad 1,90m, è dotato di impianto antincendio e si rileva inoltre la presenza di estintori dislocati in più punti del garage.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/07/2001 al 15/01/2003	€€€€€€€€€€€€€€€€ con sede in €€€€ €€€€€€€€€€€€€€€€ con sede in €€€€	Catasto Fabbricati Fg. 293, Part. 177, Sub. 551 Categoria in costruzione Cl., Cons. Superficie catastale Rendita € Piano S1
Dal 15/01/2003 al 04/03/2003	€€€€€€€€€€€€€€€€ con sede in €€€€	Catasto Fabbricati Fg. 293, Part. 177, Sub. 602 Categoria C/6 Cl. 8, Cons. 12 mq



	con sede in	Superficie catastale Rendita € 26,03 Piano S1
Dal 04/03/2003 al 09/11/2015	con sede in . con sede in 	Catasto Fabbricati Fg. 293, Part. 177, Sub. 602 Categoria C/6 Cl. 8, Cons. 12 mq Superficie catastale Rendita € 26,03 Piano S1
Dal 09/11/2015	con sede in 	Catasto Fabbricati Fg. 293, Part. 177, Sub. 602 Categoria C/6 Cl. 8, Cons. 12 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 26,03 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
U	293	177	602	6	C6	8	12 mq	14 mq	26,03 €	S1		

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Attualmente gli immobili si presentano in buono stato, non necessitano di interventi manutentivi particolari.

PARTI COMUNI

Le parti comune indicate nel contratto di acquisto sono:

- F. 293, p.lla 177, sub. 550: servitù di allaccio ed utilizzazione di tutti gli impianti per servizi (fognatura, depurazione, acqua, elettricità, reti telefoniche, etc.) in modo da assicurare la funzionalità alle destinazioni d'uso previste.
- F. 193, p.lla 177, sub. 550: servitù di passaggio in via esclusiva per l'accesso ai posti auto di uso esclusivo dell'acquirente.
- Area circostante i corpi di fabbrica esistenti costituita da aree di sosta, viabilità interna, percorsi pedonali, parcheggi, aree verdi.



- Altre parti comuni realizzate pro-quota: nuove recinzioni perimetrali, cancelli pedonali e carrabili motorizzati, pavimentazioni corsie di transito, parcheggi e zone di manovra, pavimentazione delle zone pedonali con relative scale e rampe di accesso, zone verdi, reti per la raccolta e lo smaltimento di acque di scarico civili/acque meteoriche con depuratore, cavidotti per alimentazione in BT dei singoli edifici a partire dal punto di consegna all'Ente erogatore.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La costruzione è di tipo prefabbricato, l'edificio si sviluppa per 2 piani fuori terra, quello seminterrato è destinato a garage e magazzino, in quest'ultimo è localizzato il bene in oggetto. Si rileva la presenza di impianti antincendio ed estintori posti in più punti dei locali. L'altezza interna utile sotto trave è di 1,90m. I pavimenti sono realizzati con finitura in cemento industriale mentre la rampa esterna risulta pavimentata con semplice asfalto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi () con contratto di locazione non opponibile. In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 21/03/2017
- Scadenza contratto: 13/04/2023

Il contratto di locazione comprende al piano terra una superficie di 103 mq c.a. (foglio 293, part. 177, porzione di sub. 649), due posti auto esterni (n. 19 - 20) posizionati all'interno del complesso immobiliare nell'area esterna di fronte all'immobile e due posti auto coperti nel garage al piano S1 (n. 44-45), di cui il n. 45 corrisponde al bene in oggetto. La durata del contratto comprende il periodo dal 14/04/2017 al 13/04/2023.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/07/2001 al 20/12/2002	- con sede in / CF	Frazionamento e fusione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/07/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				28904.1	2001
		Fusione di società per incorporazione			



Dal 13/12/2002 al 15/01/2003	6666666666666666 con sede in 6666 / CF 66666666666666	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fanfani Marina	13/12/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma	06/01/2003		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2002 al 17/10/2003	66666666 con sede in 666666	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fanfani Marina	20/12/2002	46739	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 17/10/2003	6666666666666666 con sede in 6666 / CF 66666666666666	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fanfani Marina	17/10/2003	47942	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- Atto giudiziario
 Trascritto a Roma il 21/11/2019
 Reg. gen. 137696 - Reg. part. 96066
 A favore di Banca Nazionale del Lavoro SPA



Note: TRASCRIZIONE del 21/11/2019 - Registro Particolare 96066 Registro Generale 137696
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI ROMA - UNEP Repertorio 47903 del 30/10/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota di
trascrizione Registro generale n. 137696 Registro particolare n. 96066 Presentazione n. 12 del
21/11/2019 allegata

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso edilizio fa parte del Sistema Insediativo – Città da Ristrutturare, Tessuti nei programmi integrati prevalentemente per attività. Sono regolamentati dagli art. 51, 52, 53 delle NTA.

È possibile individuare come strumento di attuazione il Programma Integrato Mun. V Tiburtino – Quarto S. Eusebio – Città da Ristrutturare.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il complesso edilizio è stato costruito in base alle seguenti licenze edilizie, rintracciabili nell'atto di acquisto (allegato 8) repertorio 47942 raccolta n. 12848:

- Prot. n. 8651/53, licenza n. 808/AR, rinnovato con prot. n. 20980, licenza n. 1118/AR dell'anno 1954.
- Prot. n. 49885, licenza n. 732/AR del 12.06.1961 e non in difformità delle stesse, e per la richiesta di cambio di destinazione d'uso da industriale a commerciale è stata presentata domanda in concessione in sanatoria prot. n. 239520/86 (progressivi da 0091127602/1 a 0091127602/8).
- In data 01.04.1993 il Comune di Roma ha rilasciato concessione in Sanatoria 251/93.
- In data 04.12.1998 il Comune di Roma ha rilasciato concessioni nn. 147784 - 14785 - 147786 rettifiche in data 2 febbraio 2000 per variazione subalterni catastali.
- In data 13.06.2001 con prot. n. 634/C il Comune ha rilasciato ulteriore concessione edilizia per l'esecuzione di lavori di restauro e risanamento conservativo per l'intero complesso immobiliare.
- In data 23.06.2003 con protocollo CE/29886 la ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ ha presentato presso il municipio V del Comune di Roma una Dichiarazione di inizio attività ex l. 662/96 art. 2 per l'esecuzione di varianti non essenziali alla concessione 634/C del 13.06.2003.
- In data 07.08.2003 è stata richiesta presso il Comune di Roma Dipartimento IX richiesta di agibilità per l'intero immobile con prot. n. 54574 del 12.09.2003, non ancora rilasciata (dalla documentazione reperita ad oggi risulta la sola presentazione).
- La documentazione reperita in merito ai titoli abilitativi ed autorizzazioni (Allegati 9.1, 9.2, 9.3, 9.4) indica che le opere realizzate all'interno dell'immobile, eseguite per gli interventi all'art. 3, comma 1, lettere c) e d) del Testo Unico dell'edilizia, sono state concluse da oltre cinque anni, salvo altri titoli non in possesso. REGIME FISCALE IVA SU OPZIONE



BENE 7 – SUB. 631

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina 1166, piano S1

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

TITOLARITÀ

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

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene confina con l'area manovra (sub. 659), con il deposito (sub. 633) e con la rampa di accesso al piano S1.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	53,00 mq	57,00 mq	1,00	57,00 mq	3,05 m	S1
Totale superficie convenzionale:				57,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				57,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/05/2008 al 12/05/2009	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXX	Catasto Fabbricati Fg. 293, Part. 177, Sub. 631 Categoria C6 Cl.11, Cons. 53 mq Superficie catastale Rendita € 183,39 Piano S1
Dal 12/05/2009 al 12/05/2009	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX . con sede in XXXX	Catasto Fabbricati Fg. 293, Part. 177, Sub. 631 Categoria C/6 Cl. 11, Cons. 53 mq Superficie catastale Rendita € 183,39 Piano S1



Dal 09/11/2015		con sede in	Catasto Fabbricati Fg. 293, Part. 177, Sub. 631 Categoria C/6 Cl. 11, Cons. 53 mq Superficie catastale 57 mq Rendita € 183,39 Piano S1
----------------	--	-------------	---

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
U	293	177	631	6	C6	11	53 mq	57 mq	183,39 €	S1		

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo sono state constatate le seguenti difformità:

- Parte di un vano accessibile dall'area di manovra è stato demolito e la superficie da esso definito è stata integrata all'interno del deposito in oggetto;
- È stata realizzata una parete nell'area prospiciente l'area di manovra.

Per le difformità rilevate si dovrà procedere alla regolarizzazione e sarà necessario presentare una SCIA in sanatoria presso il Municipio di appartenenza con successivo accatastamento DOCFA i cui oneri e pratiche urbanistiche, da espletare attraverso un tecnico, sono quantificabili a corpo in circa € 4.000,00.

PRECISAZIONI

Il sub. in oggetto ha subito delle variazioni in particolare è stato oggetto di accorpamento, questo è esplicitato nella DIA prot. CE/21400 del 03/04/2008 e nella DIA prot. CE/44167 del 29/07/2008, che hanno coinvolto gli ex sub. 616, 617, 618 definendo (a seguito delle opere descritte nell'Allegato 9.2) i sub. 631 e 633.

STATO CONSERVATIVO

Attualmente gli immobili si presentano in buono stato, non necessitano di interventi manutentivi particolari.

PARTI COMUNI

Le parti comune indicate nel contratto di acquisto sono:

- F. 293, p.lla 177, sub. 550: servitù di allaccio ed utilizzazione di tutti gli impianti per servizi (fognatura, depurazione, acqua, elettricità, reti telefoniche, etc.) in modo da assicurare la funzionalità alle destinazioni d'uso previste.
- F. 193, p.lla 177, sub. 550: servitù di passaggio in via esclusiva per l'accesso ai posti auto di uso esclusivo dell'acquirente.



- Area circostante i corpi di fabbrica esistenti costituita da aree di sosta, viabilità interna, percorsi pedonali, parcheggi, aree verdi.
- Altre parti comuni realizzate pro-quota: nuove recinzioni perimetrali, cancelli pedonali e carrabili motorizzati, pavimentazioni corsie di transito, parcheggi e zone di manovra, pavimentazione delle zone pedonali con relative scale e rampe di accesso, zone verdi, reti per la raccolta e lo smaltimento di acque di scarico civili/acque meteoriche con depuratore, cavidotti per alimentazione in BT dei singoli edifici a partire dal punto di consegna all'Ente erogatore.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La costruzione è di tipo prefabbricato, l'edificio si sviluppa per 2 piani fuori terra, quello seminterrato è destinato a garage e magazzino, in quest'ultimo è localizzato il bene in oggetto. Si rileva la presenza di impianti antincendio ed estintori posti in più punti dei locali. I pavimenti sono realizzati con finitura in cemento industriale mentre la rampa esterna risulta pavimentata con semplice asfalto. Questo ambiente è dotato di porte REI.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi () con contratto di locazione successivo all'atto di pignoramento. In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 18/02/2020
- Scadenza contratto: 28/02/2026

Il contratto di locazione comprende al piano terra una superficie complessiva pari a 303 mq (foglio 293, part. 177, porzione di sub. 649), al piano seminterrato una superficie complessiva di 53 mq (foglio 293, part. 177, sub. 631) – bene in oggetto, 6 posti auto (n. 13-14-21-22-23-24) posizionati all'interno dell'immobile e 2 posti auto interni (n. 33-34) posizionati nel garage coperto nel piano S1 (foglio 293, part. 177, sub. 590-591).

La durata della locazione viene fissata in 6 anni, con decorrenza 01/03/2020 al 28/02/2026.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/05/2008	con sede in / CF	Frazionamento e fusione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/05/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Atto giudiziario**

Trascritto a Roma il 21/11/2019

Reg. gen. 137696 - Reg. part. 96066

A favore di Banca Nazionale del Lavoro SPA

Note: TRASCRIZIONE del 21/11/2019 - Registro Particolare 96066 Registro Generale 137696
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI ROMA - UNEP Repertorio 47903 del 30/10/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota di
trascrizione Registro generale n. 137696 Registro particolare n. 96066 Presentazione n. 12 del
21/11/2019 allegata

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso edilizio fa parte del Sistema Insediativo – Città da Ristrutturare, Tessuti nei programmi integrati prevalentemente per attività. Sono regolamentati dagli art. 51, 52, 53 delle NTA.

È possibile individuare come strumento di attuazione il Programma Integrato Mun. V Tiburtino – Quarto S. Eusebio – Città da Ristrutturare.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il complesso edilizio è stato costruito in base alle seguenti licenze edilizie, rintracciabili nell'atto di acquisto (allegato 8) repertorio 47942 raccolta n. 12848:

- Prot. n. 8651/53, licenza n. 808/AR, rinnovato con prot. n. 20980, licenza n. 1118/AR dell'anno 1954.
- Prot. n. 49885, licenza n. 732/AR del 12.06.1961 e non in difformità delle stesse, e per la richiesta di cambio di destinazione d'uso da industriale a commerciale è stata presentata domanda in concessione in sanatoria prot. n. 239520/86 (progressivi da 0091127602/1 a 0091127602/8).
- In data 01.04.1993 il Comune di Roma ha rilasciato concessione in Sanatoria 251/93.
- In data 04.12.1998 il Comune di Roma ha rilasciato concessioni nn. 147784 - 14785 - 147786 rettificate in data 2 febbraio 2000 per variazione subalterni catastali.
- In data 13.06.2001 con prot. n. 634/C il Comune ha rilasciato ulteriore concessione edilizia per l'esecuzione di lavori di restauro e risanamento conservativo per l'intero complesso immobiliare.
- In data 23.06.2003 con protocollo CE/29886 la XXXXXXXXXXXX ha presentato presso il municipio V del Comune di Roma una Dichiarazione di inizio attività ex l. 662/96 art. 2 per l'esecuzione di varianti non essenziali alla concessione 634/C del 13.06.2003.
- In data 07.08.2003 è stata richiesta presso il Comune di Roma Dipartimento IX richiesta di agibilità per l'intero immobile con prot. n. 54574 del 12.09.2003, non ancora rilasciata (dalla documentazione reperita ad oggi risulta la sola presentazione).
- La documentazione reperita in merito ai titoli abilitativi ed autorizzazioni (Allegati 9.1, 9.2, 9.3, 9.4) indica che le opere realizzate all'interno dell'immobile, eseguite per gli interventi all'art. 3, comma 1, lettere c) e d) del Testo Unico dell'edilizia, sono state concluse da oltre cinque anni, salvo altri titoli non in possesso. REGIME FISCALE IVA SU OPZIONE



BENE 8 – SUB. 633

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina 1166, piano S1

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

TITOLARITÀ

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

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene confina con l'area manovra (sub 659), con il locale deposito (sub.631) e con il vano di collegamento verticale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	84,00 mq	83,00 mq	1,00	83,00 mq		S1
Totale superficie convenzionale:				83,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				83,00 mq		

Il bene è dotato di impianto antincendio e si rileva inoltre la presenza di estintori dislocati in più punti del garage.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/09/2008 al 09/09/2009	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX . con sede in XXXX	Catasto Fabbricati Fg. 293, Part. 177, Sub. 633 Categoria C6 Cl.11, Cons. 81 Superficie catastale Rendita € 280,28 Piano S1
Dal 09/09/2009 al 18/06/2010	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX . con sede in XXXX	Catasto Fabbricati Fg. 293, Part. 177, Sub. 633 Categoria C/2 Cl. 11, Cons. 84 mq Superficie catastale Rendita € 459,85 Piano S1



- Area circostante i corpi di fabbrica esistenti costituita da aree di sosta, viabilità interna, percorsi pedonali, parcheggi, aree verdi.
- Altre parti comuni realizzate pro-quota: nuove recinzioni perimetrali, cancelli pedonali e carrabili motorizzati, pavimentazioni corsie di transito, parcheggi e zone di manovra, pavimentazione delle zone pedonali con relative scale e rampe di accesso, zone verdi, reti per la raccolta e lo smaltimento di acque di scarico civili/acque meteoriche con depuratore, cavidotti per alimentazione in BT dei singoli edifici a partire dal punto di consegna all'Ente erogatore.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La costruzione è di tipo prefabbricato, l'edificio si sviluppa per 2 piani fuori terra, quello seminterrato è destinato a garage e magazzino, in quest'ultimo è localizzato il bene in oggetto. Si rileva la presenza di impianti antincendio ed estintori posti in più punti dei locali. I pavimenti sono realizzati con finitura in cemento industriale mentre la rampa esterna risulta pavimentata con semplice asfalto. Il bene è dotato di porte REI.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi () con contratto di locazione successivo all'atto di pignoramento. In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 29/10/2020
- Scadenza contratto: 30/11/2026

Il contratto di locazione comprende al piano seminterrato una superficie complessiva di 92 mq (foglio 293, part. 177, sub. 633). La durata del contratto è di sei anni con decorrenza dal 01/12/2020 al 30/11/2026.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/05/2008	con sede in / CF	Frazionamento e fusione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Atto giudiziario**

Trascritto a Roma il 21/11/2019

Reg. gen. 137696 - Reg. part. 96066

A favore di Banca Nazionale del Lavoro SPA

Note: TRASCRIZIONE del 21/11/2019 - Registro Particolare 96066 Registro Generale 137696
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI ROMA - UNEP Repertorio 47903 del 30/10/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota di
trascrizione Registro generale n. 137696 Registro particolare n. 96066 Presentazione n. 12 del
21/11/2019 allegata

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso edilizio fa parte del Sistema Insediativo – Città da Ristrutturare, Tessuti nei programmi integrati prevalentemente per attività. Sono regolamentati dagli art. 51, 52, 53 delle NTA.

È possibile individuare come strumento di attuazione il Programma Integrato Mun. V Tiburtino – Quarto S. Eusebio – Città da Ristrutturare.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il complesso edilizio è stato costruito in base alle seguenti licenze edilizie, rintracciabili nell'atto di acquisto (allegato 8) repertorio 47942 raccolta n. 12848:

- Prot. n. 8651/53, licenza n. 808/AR, rinnovato con prot. n. 20980, licenza n. 1118/AR dell'anno 1954.
- Prot. n. 49885, licenza n. 732/AR del 12.06.1961 e non in difformità delle stesse, e per la richiesta di cambio di destinazione d'uso da industriale a commerciale è stata presentata domanda in concessione in sanatoria prot. n. 239520/86 (progressivi da 0091127602/1 a 0091127602/8).
- In data 01.04.1993 il Comune di Roma ha rilasciato concessione in Sanatoria 251/93.
- In data 04.12.1998 il Comune di Roma ha rilasciato concessioni nn. 147784 - 14785 - 147786 rettifiche in data 2 febbraio 2000 per variazione subalterni catastali.
- In data 13.06.2001 con prot. n. 634/C il Comune ha rilasciato ulteriore concessione edilizia per l'esecuzione di lavori di restauro e risanamento conservativo per l'intero complesso immobiliare.
- In data 23.06.2003 con protocollo CE/29886 la XXXXXXXXXXXX ha presentato presso il municipio V del Comune di Roma una Dichiarazione di inizio attività ex l. 662/96 art. 2 per l'esecuzione di varianti non essenziali alla concessione 634/C del 13.06.2003.
- In data 07.08.2003 è stata richiesta presso il Comune di Roma Dipartimento IX richiesta di agibilità per l'intero immobile con prot. n. 54574 del 12.09.2003, non ancora rilasciata (dalla documentazione reperita ad oggi risulta la sola presentazione).
- La documentazione reperita in merito ai titoli abilitativi ed autorizzazioni (Allegati 9.1, 9.2, 9.3, 9.4) indica che le opere realizzate all'interno dell'immobile, eseguite per gli interventi all'art. 3, comma 1, lettere c) e d) del Testo Unico dell'edilizia, sono state concluse da oltre cinque anni, salvo altri titoli non in possesso. REGIME FISCALE IVA SU OPZIONE



BENE 9 – SUB. 516

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina 1166-1168, piano T

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

TITOLARITÀ

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

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene confina con altri locali commerciali e spazi di vendita localizzati a piano T, individuati dalla part. 649 oltre che con il vano di collegamento verticale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	91,00 mq	94,00 mq	1,00	94,00 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				94,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				94,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/07/2001 al 06/08/2003	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXX	Catasto Fabbricati Fg. 293, Part. 177, Sub. 516 Categoria in costruzione Cl., Cons. Superficie catastale Rendita € Piano T
Dal 06/08/2003 al 06/08/2004	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX . con sede in XXXX	Catasto Fabbricati Fg. 293, Part. 177, Sub. 516 Categoria C/1 Cl. 10, Cons. 91 mq Superficie catastale Rendita € 2974,95 Piano T



smaltimento di acque di scarico civili/acque meteoriche con depuratore, cavidotti per alimentazione in BT dei singoli edifici a partire dal punto di consegna all'Ente erogatore.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La costruzione è di tipo prefabbricato, l'edificio si sviluppa per 2 piani fuori terra, quello seminterrato è destinato a garage e magazzino, mentre il piano T e 1 presenta spazi commerciali e di vendita, definiti ed articolati per mezzo di tramezzature removibili e non fisse. Si rileva la presenza di impianti antincendio ed estintori posti in più punti dei locali. L'altezza interna utile è di 3,00 m. I pavimenti sono realizzati con finitura in ceramica di colorazione chiara/color cotto, le pareti removibili sono in pannelli di colorazione prevalente azzurro, bianco e grigio, mentre il resto delle pareti sono rifinite con intonaco di colorazione bianco (arancio in alcuni ambienti). È presente controsoffitto modulare bianco in cui sono inseriti moduli destinati all'illuminazione. Gli infissi sono in pvc, per i servizi – in cui ritroviamo delle piastrelle ceramiche di colore grigio sul pavimento – gli infissi interni sono in legno. Le schermature presenti sugli infissi sono interne e costituite da veneziane.

Durante il sopralluogo gli impianti erano funzionanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi () con contratto di locazione successivo all'atto di pignoramento. In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 31/01/2020
- Scadenza contratto: 31/12/2025

Il contratto di locazione comprende al piano terra una superficie di 123 mq (foglio 293, part. 177, sub. 516 e foglio 293, part.177, parte del sub. 649), 3 posti auto esterni (n.1-2-19) posizionati nell'area esterna di fronte all'immobile. La durata del contratto è di 6 anni con decorrenza dal 01/01/2020 al 31/12/2025.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/07/2001 al 30/04/2002	- con sede in / CF	Frazionamento e fusione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/07/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/04/2002	. con sede in			28904.1/2001	
		Compravendita			



	6666 / CF 666666666666	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fanfani Marina	30/04/2002	45585	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma	27/05/2002		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- Atto giudiziario**

Trascritto a Roma il 21/11/2019

Reg. gen. 137696 - Reg. part. 96066

A favore di Banca Nazionale del Lavoro SPA

Note: TRASCRIZIONE del 21/11/2019 - Registro Particolare 96066 Registro Generale 137696
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI ROMA - UNEP Repertorio 47903 del 30/10/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota di
trascrizione Registro generale n. 137696 Registro particolare n. 96066 Presentazione n. 12 del
21/11/2019 allegata

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso edilizio fa parte del Sistema Insediativo – Città da Ristrutturare, Tessuti nei programmi integrati prevalentemente per attività. Sono regolamentati dagli art. 51, 52, 53 delle NTA.

È possibile individuare come strumento di attuazione il Programma Integrato Mun. V Tiburtino – Quarto S. Eusebio – Città da Ristrutturare.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il complesso edilizio è stato costruito in base alle seguenti licenze edilizie, rintracciabili nell'atto di acquisto (allegato 8) repertorio 45585 raccolta n. 11951:

- Prot. n. 8651/53, licenza n. 808/AR, rinnovato con prot. n. 20980, licenza n. 1118/AR dell'anno 1954.
- Prot. n. 49885, licenza n. 732/AR del 12.06.1961 e non in difformità delle stesse, e per la richiesta di cambio di destinazione d'uso da industriale a commerciale è stata presentata domanda in concessione in sanatoria prot. n. 239520/86 (progressivi da 0091127602/1 a 0091127602/8).
- In data 01.04.1993 il Comune di Roma ha rilasciato concessione in Sanatoria 251/93.



- In data 04.12.1998 il Comune di Roma ha rilasciato concessioni nn. 147784 - 14785 - 147786 rettifiche in data 2 febbraio 2000 per variazione subalterni catastali.
- In data 13.06.2001 con prot. n. 634/C il Comune ha rilasciato ulteriore concessione edilizia per l'esecuzione di lavori di restauro e risanamento conservativo per l'intero complesso immobiliare.
- In data 10.01.2002 la parte venditrice ha presentato presso la V Circoscrizione del Comune di Roma richiesta di parere sulla utilizzabilità dell'immobile per l'esercizio dell'attività svolta dalla parte acquirente alla quale è seguita la nota del Municipio V del Comune di Roma prot. 2333/02 del 07.02.2002. Dalle ricerche effettuate presso gli archivi del Comune non si hanno risposte.
- Dagli accessi agli atti effettuati presso il Municipio IV non risultano richieste né documentazioni relative all'agibilità dei locali.
- La documentazione reperita in merito ai titoli abilitativi ed autorizzazioni (Allegati 9.1, 9.2, 9.3, 9.4) indica che le opere realizzate all'interno dell'immobile, eseguite per gli interventi all'art. 3, comma 1, lettere c) e d) del Testo Unico dell'edilizia, sono state concluse da oltre cinque anni, salvo altri titoli non in possesso. REGIME FISCALE IVA SU OPZIONE



BENE 10 – SUB. 649

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina 1166, piano T

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

TITOLARITÀ

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

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene confina con altri spazi del locale commerciale al piano T, identificati al foglio 293 – part. 177 – sub. 516 e 650, mentre tutti gli altri lati sono liberi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio		778 mq	1,00	778 mq	3,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				778 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				778 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/07/2001 al 06/08/2003	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX . con sede in XXXX XXXX	Catasto Fabbricati Fg. 293, Part. 177, Sub. 517 Categoria in costruzione Cl., Cons. Superficie catastale Rendita € Piano T
Dal 06/08/2003 al 07/03/2012	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX . con sede in XXXX XXXX	Catasto Fabbricati Fg. 293, Part. 177, Sub. 517 Categoria C/1 Cl. 7, Cons. 841 mq Superficie catastale Rendita € 17460,46 Piano T
Dal 07/03/2012 al 11/03/2013	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX . con sede in XXXX XXXX	Catasto Fabbricati Fg. 293, Part. 177, Sub. 517 Categoria C/1



Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale per quanto riguarda le porzioni portanti e strutturali, oltre che per i vani scala e la localizzazione dei servizi, mentre per le partizioni interne è riscontrabile una posizione diversa rispetto alla planimetria depositata. In particolare sono state realizzate delle tramezzature di cui la schematizzazione è riportata nell'Allegato n.6 – stato dei luoghi.

Per le difformità rilevate si dovrà procedere alla regolarizzazione e sarà necessario presentare una SCIA in sanatoria presso il Municipio di appartenenza con successivo accatastamento DOCFA i cui oneri e pratiche urbanistiche, da espletare attraverso un tecnico, sono quantificabili a corpo in circa € 4.000,00.

PRECISAZIONI

Il sub. in oggetto ha subito delle variazioni rispetto alla conformazione in fase di acquisto. In particolare i passaggi sono stati:

- Da sub. 517 a sub. 639 (consistenza 1162 m², superficie catastale 1556 m²);
 - Questo passaggio è riscontrabile nella Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione prot. n. RM0246910 – n. 24083 del 07/03/2012 (Allegato 9.4).
- Da sub. 639 a sub. 644;
 - Oggetto di trasformazioni riportate nelle CILA del 07/2014 (sub. 644), CILA CE/105127 del 23/12/2014, CILA CE/17821 del 03/03/2015 (allegato 9.3).
- Da sub. 644 a sub. **649** (superficie lorda 778 m²) e sub. 650 (superficie lorda 447 m²)
 - Questo passaggio è riscontrabile nell'Accertamento della proprietà Immobiliare Urbana prot. n. 455132 del 09/07/2014 (Allegato 9.4).
- Sub. 660: questo sub. è stato venduto dalla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX alla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXX, con destinazione commerciale di sup, 260 mq (atto di acquisto repertorio n.89.822 – raccolta n. 24.271 dell'11/06/2014).

STATO CONSERVATIVO

Attualmente gli immobili si presentano in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

Le parti comune indicate nel contratto di acquisto sono:

- F. 293, p.lla 177, sub. 550: servitù di allaccio ed utilizzazione di tutti gli impianti per servizi (fognatura, depurazione, acqua, elettricità, reti telefoniche, etc.) in modo da assicurare la funzionalità alle destinazioni d'uso previste.
- F. 193, p.lla 177, sub. 550: servitù di passaggio in via esclusiva per l'accesso ai posti auto di uso esclusivo dell'acquirente.
- Area circostante i corpi di fabbrica esistenti costituita da aree di sosta, viabilità interna, percorsi pedonali, parcheggi, aree verdi.
- Altre parti comuni realizzate pro-quota: nuove recinzioni perimetrali, cancelli pedonali e carrabili motorizzati, pavimentazioni corsie di transito, parcheggi e zone di manovra, pavimentazione delle zone pedonali con relative scale e rampe di accesso, zone verdi, reti per la raccolta e lo smaltimento di acque di scarico civili/acque meteoriche con depuratore, cavidotti per alimentazione in BT dei singoli edifici a partire dal punto di consegna all'Ente erogatore.

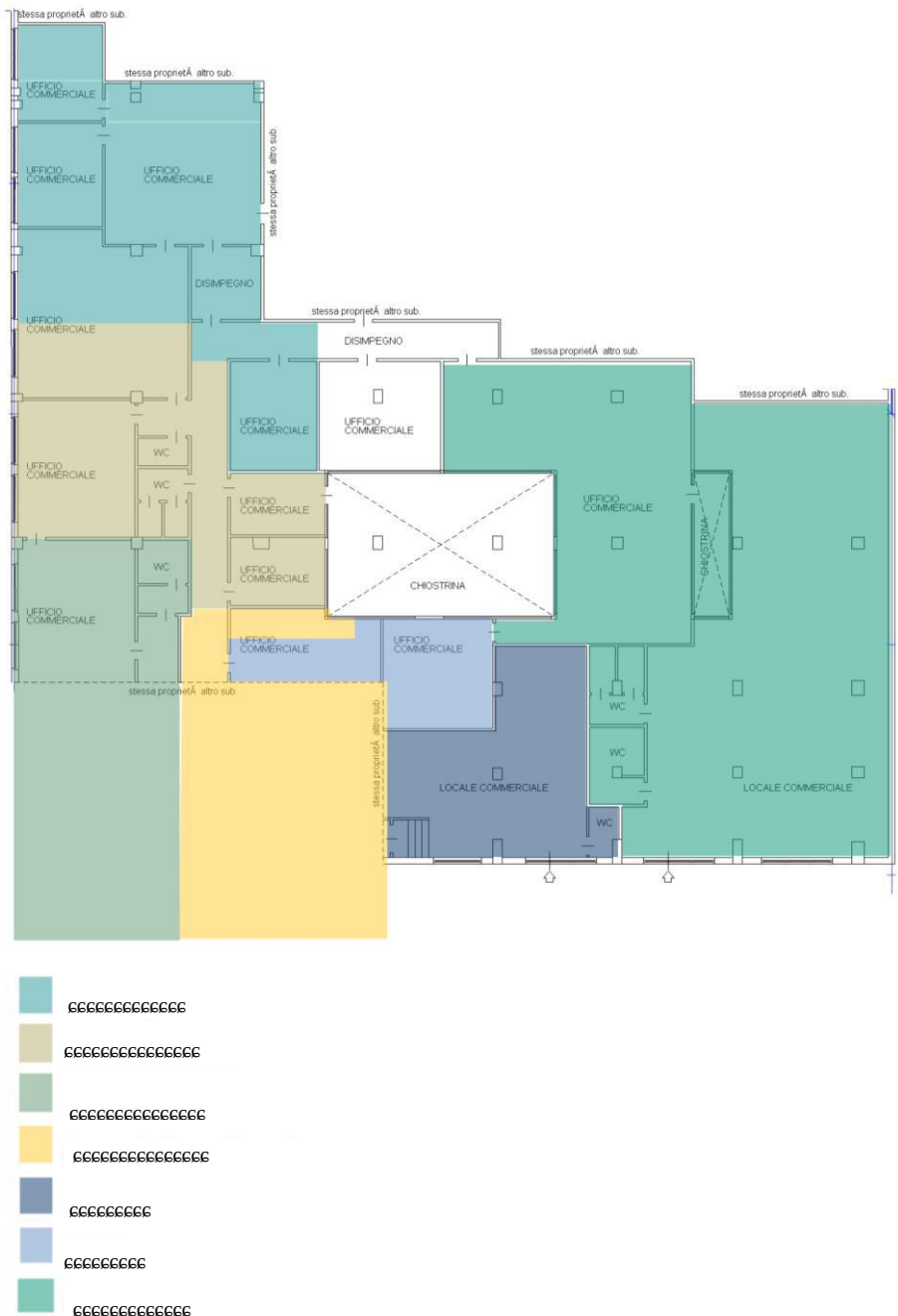


CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

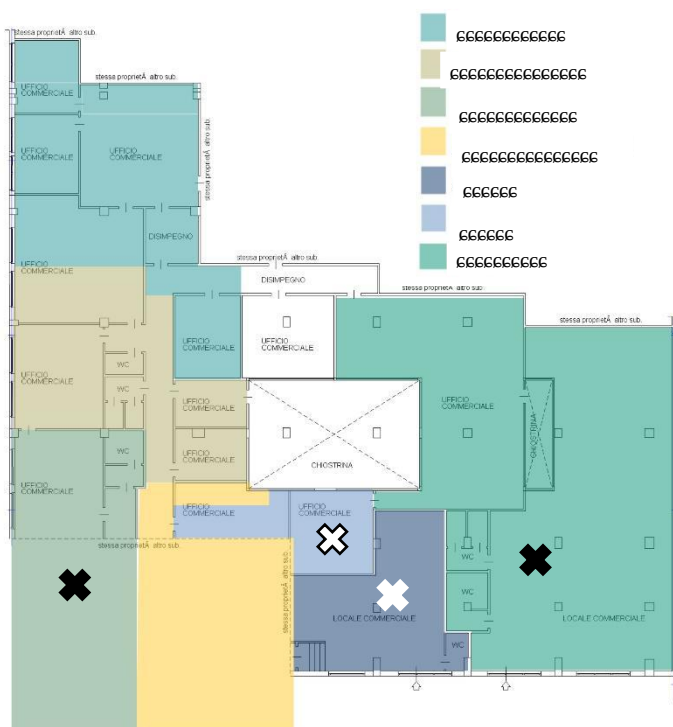
La costruzione è di tipo prefabbricato, l'edificio si sviluppa per 2 piani fuori terra, quello seminterrato è destinato a garage e magazzino, mentre il piano T e 1 presenta spazi commerciali e di vendita, definiti ed articolati per mezzo di tramezzature removibili e non fisse. Si rileva la presenza di impianti antincendio ed estintori posti in più punti dei locali. L'altezza interna utile è di 3,00 m. I pavimenti sono realizzati con finitura in ceramica di colorazione chiara/color cotto, le pareti removibili sono in pannelli di colorazione prevalente azzurro, bianco e grigio, mentre il resto delle pareti sono rifinite con intonaco di colorazione bianco (arancio in alcuni ambienti). È presente controsoffitto modulare bianco in cui sono inseriti moduli destinati all'illuminazione. Gli infissi sono in pvc, per i servizi – in cui ritroviamo delle piastrelle ceramiche di colore grigio sul pavimento – gli infissi interni sono in legno. Le schermature presenti sugli infissi sono interne e costituite da veneziane. Durante il sopralluogo gli impianti erano funzionanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il sub. in oggetto è oggetto di diversi contratti di locazione, questi possono essere schematizzati come di seguito:



- - Stipulato antecedentemente all'atto di pignoramento (01/10/2016) con scadenza al 30/09/2022, quindi della durata di 6 anni + 6 anni;
 - Comprende due posti auto esterni (n.6 e 7) e la porzione di sub. 649;
 - Il bene risulta occupato.
- - Stipulato antecedentemente all'atto di pignoramento (14/04/2017) con scadenza al 13/04/2023, quindi della durata di 6 anni + 6 anni;
 - Comprende due posti auto esterni (n. 19 e 20), due posti auto al piano seminterrato (n.44-45) e la porzione di sub. 649;
 - Il bene risulta occupato.
- - Stipulato successivamente all'atto di pignoramento (01/01/2020) con scadenza al 31/12/2025;
 - Comprende porzione di sub. 516, porzione di sub. 649 e tre posti auto esterni (n. 1, 2 e 19);
 - Il bene risulta occupato.
- - Stipulato antecedentemente all'atto di pignoramento (01/05/2014) della durata di 6 anni + 6 anni;
 - Comprende due posti auto esterni (n.17 e 18) e la porzione di sub. 649;
 - Attualmente gli affittuari hanno liberato la porzione di bene in oggetto.
- - Stipulato successivamente all'atto di pignoramento (01/11/2020) della durata di 6 anni+6;
 - Comprende porzione del sub. 649 e un posto auto esterno (n.11);
 - Attualmente gli affittuari hanno liberato la porzione di bene in oggetto.
- - Stipulato successivamente all'atto di pignoramento (01/03/2020) con scadenza al 28/02/2026;
 - Comprende porzione di sub. 649, sub. 631 al piano S1, sei posti auto esterni (n. 13, 14, 21,22,23 e 24), due posti auto interni al piano S1 sub. 590-591 (n.33 e 34);
 - Il bene risulta occupato.



In riferimento allo schema precedente si può graficamente sintetizzare:

✖ contratto stipulato successivamente all'atto di pignoramento

✖ contratto stipulato successivamente all'atto di pignoramento ma libero

✖ libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/07/2001 al 30/04/2002	Società a partecipazione paritetica - Società a partecipazione paritetica Società a partecipazione paritetica con sede in Società a partecipazione paritetica / CF Società a partecipazione paritetica	Frazionamento e fusione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/07/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				28904.1/2001	
Dal 30/04/2002 al 07/03/2012	Società a partecipazione paritetica con sede in Società a partecipazione paritetica / CF Società a partecipazione paritetica	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fanfani Marina	30/04/2002	45585	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma	27/05/2002		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/03/2012 al 12/03/2013	Società a partecipazione paritetica con sede in Società a partecipazione paritetica / CF Società a partecipazione paritetica	Ampliamento – Diversa distribuzione degli spazi interni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/03/2012		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/03/2013 al 09/07/2014	Società a partecipazione paritetica con sede in Società a partecipazione paritetica / CF Società a partecipazione paritetica	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/03/2013		



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/07/2014	6666666666666666 . con sede in 6666 / CF 66666666666666	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/07/2014		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- Atto giudiziario**
 Trascritto a Roma il 21/11/2019
 Reg. gen. 137696 - Reg. part. 96066
 A favore di Banca Nazionale del Lavoro SPA

Note: TRASCRIZIONE del 21/11/2019 - Registro Particolare 96066 Registro Generale 137696
 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI ROMA - UNEP Repertorio 47903 del 30/10/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota di trascrizione
 Registro generale n. 137696 Registro particolare n. 96066 Presentazione n. 12 del 21/11/2019
 allegata

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso edilizio fa parte del Sistema Insediativo – Città da Ristrutturare, Tessuti nei programmi integrati prevalentemente per attività. Sono regolamentati dagli art. 51, 52, 53 delle NTA.

È possibile individuare come strumento di attuazione il Programma Integrato Mun. V Tiburtino – Quarto S. Eusebio – Città da Ristrutturare.



REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il complesso edilizio è stato costruito in base alle seguenti licenze edilizie, rintracciabili nell'atto di acquisto (allegato 8) repertorio 45585 raccolta n. 11951:

- Prot. n. 8651/53, licenza n. 808/AR, rinnovato con prot. n. 20980, licenza n. 1118/AR dell'anno 1954.
- Prot. n. 49885, licenza n. 732/AR del 12.06.1961 e non in difformità delle stesse, e per la richiesta di cambio di destinazione d'uso da industriale a commerciale è stata presentata domanda in concessione in sanatoria prot. n. 239520/86 (progressivi da 0091127602/1 a 0091127602/8).
- In data 01.04.1993 il Comune di Roma ha rilasciato concessione in Sanatoria 251/93.
- In data 04.12.1998 il Comune di Roma ha rilasciato concessioni nn. 147784 - 14785 - 147786 rettifiche in data 2 febbraio 2000 per variazione subalterni catastali.
- In data 13.06.2001 con prot. n. 634/C il Comune ha rilasciato ulteriore concessione edilizia per l'esecuzione di lavori di restauro e risanamento conservativo per l'intero complesso immobiliare.
- In data 10.01.2002 la parte venditrice ha presentato presso la V Circoscrizione del Comune di Roma richiesta di parere sulla utilizzabilità dell'immobile per l'esercizio dell'attività svolta dalla parte acquirente alla quale è seguita la nota del Municipio V del Comune di Roma prot. 2333/02 del 07.02.2002. Dalle ricerche effettuate presso gli archivi del Comune non si hanno risposte.
- Dagli accessi agli atti effettuati presso il Municipio IV non risultano richieste né documentazioni relative all'agibilità dei locali.
- La documentazione reperita in merito ai titoli abilitativi ed autorizzazioni (Allegati 9.1, 9.2, 9.3, 9.4) indica che le opere realizzate all'interno dell'immobile, eseguite per gli interventi all'art. 3, comma 1, lettere c) e d) del Testo Unico dell'edilizia, sono state concluse da oltre cinque anni, salvo altri titoli non in possesso. REGIME FISCALE IVA SU OPZIONE



BENE 11 – SUB. 650

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina 1166, piano T

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

TITOLARITÀ

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

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene confina con altri spazi del locale commerciale al piano T, identificati al foglio 293 – part. 177 – sub. 649, 660 e 661, mentre il restante fronte è libero.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio		447 mq	1,00	447 mq	3,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				447 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				447 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/07/2001 al 06/08/2003	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXX	Catasto Fabbricati Fg. 293, Part. 177, Sub. 517 Categoria in costruzione Cl., Cons. Superficie catastale Rendita € Piano T
Dal 06/08/2003 al 06/08/2003	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXX	Catasto Fabbricati Fg. 293, Part. 177, Sub. 517 Categoria C/1 Cl. 7, Cons. 841 mq Superficie catastale Rendita € 17460,46 Piano T



Dal 06/08/2003 al 06/08/2004	XXXXXXXXXXXX XXXX	on sede in	Catasto Fabbricati Fg. 293, Part. 177, Sub. 517 Categoria C/1 Cl. 7, Cons. 841 mq Superficie catastale Rendita € 17460,48 Piano T
Dal 06/08/2004 al 07/03/2012	XXXXXXXXXXXX XXXX	. con sede in	Catasto Fabbricati Fg. 293, Part. 177, Sub. 517 Categoria C/1 Cl. 7, Cons. 1162 mq Superficie catastale Rendita € 24124,94 Piano T
Dal 07/03/2012 al 12/03/2013	XXXXXXXXXXXX XXXX	con sede in	Catasto Fabbricati Fg. 293, Part. 177, Sub. 639 Categoria C/1 Cl. 7, Cons. 1162 mq Superficie catastale Rendita € 24124,94 Piano T
Dal 12/03/2013 al 09/07/2014	XXXXXXXXXXXX XXXX	. con sede in	Catasto Fabbricati Fg. 293, Part. 177, Sub. 639 Categoria D/8 Cl. 6, Cons. Superficie catastale Rendita € 43080,00 Piano T
	XXXXXXXXXXXX XXXX	con sede in	Catasto Fabbricati Fg. 293, Part. 177, Sub. 644 Categoria C/1 Cl. 7, Cons. 902 mq Superficie catastale Rendita € 18726,94 Piano T
Dal 09/07/2014 al 16/04/2015	XXXXXXXXXXXX XXXX	con sede in	Catasto Fabbricati Fg. 293, Part. 177, Sub. 644 Categoria D/8 Cl. , Cons. Superficie catastale Rendita € 38112,00 Piano T
	XXXXXXXXXXXX XXXX	. con sede in	Catasto Fabbricati Fg. 293, Part. 177, Sub. 650 Categoria D/8 Cl. , Cons. Superficie catastale Rendita € 10728,00 Piano T
Dal 16/04/2015 al 11/05/2016	XXXXXXXXXXXX XXXX	con sede in	Catasto Fabbricati Fg. 293, Part. 177, Sub. 650 Categoria D/8 Cl. , Cons. Superficie catastale Rendita € 10728,00 Piano T
Dal 11/05/2016 al 19/04/2017	XXXXXXXXXXXX XXXX	. con sede in	Catasto Fabbricati Fg. 293, Part. 177, Sub. 650 Categoria D/8 Cl. , Cons. Superficie catastale



		Rendita € 10728,00 Piano T
Dal 19/04/2017	con sede in	Catasto Fabbricati Fg. 293, Part. 177, Sub. 650 Categoria D/8 Cl. , Cons. Superficie catastale Rendita € 10728,00 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
U	293	177	650	6	D8			447 mq	10728,00	T		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale per quanto riguarda le porzioni portanti e strutturali, oltre che per i vani scala e la localizzazione dei servizi, mentre per le partizioni interne, costituite da pareti removibili e non fisse, è riscontrabile una posizione diversa rispetto alla planimetria depositata. Le variazioni sono evidenziate nell'allegato (n.6) ma consistono:

- Nell'area di accesso al bar è presente un solo ingresso, quello principale, mentre quello sulla sinistra non è presente;
- È stata realizzata una parete vetrata nell'area di accesso che non segue il tracciato definito catastalmente a delineare i due sub. confinanti;
- Il sub. 660 ingloba nella sua superficie parte della superficie di pertinenza del sub. 650 (area adibita a negozio), accade anche il contrario nell'area del bar;
- All'interno della cucina è presente un pilastro non evidenziato in planimetria;
- Per accedere al sub. 660 non è possibile evitare di transitare all'interno del sub. 650.

Per le difformità rilevate si dovrà procedere alla regolarizzazione e sarà necessario presentare una SCIA in sanatoria presso il Municipio di appartenenza con successivo accatastamento DOCFA i cui oneri e pratiche urbanistiche, da espletare attraverso un tecnico, sono quantificabili a corpo in circa € 4.000,00.

PRECISAZIONI

Il sub. in oggetto ha subito delle variazioni rispetto alla conformazione in fase di acquisto. In particolare i passaggi sono stati:

- Da sub. 517 a sub. 639 (consistenza 1162 m², superficie catastale 1556 m²);
 - Questo passaggio è riscontrabile nella Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione prot. n. RM0246910 – n. 24083 del 07/03/2012 (Allegato 9.4).
- Da sub. 639 a sub. 644;
 - Oggetto di trasformazioni riportate nelle CILA del 07/2014 (sub. 644), CILA CE/105127 del 23/12/2014, CILA CE/17821 del 03/03/2015 (allegato 9.3).
- Da sub. 644 a sub. 649 (superficie lorda 778 m²) e sub. **650** (superficie lorda 447 m²)



- Questo passaggio è riscontrabile nell'Accertamento della proprietà Immobiliare Urbana prot. n. 455132 del 09/07/2014 (Allegato 9.4).
- Sub. 660: questo sub. è stato venduto dalla [redacted] alla [redacted] con destinazione commerciale di sup, 260 mq (atto di acquisto repertorio n.89.822 - raccolta n. 24.271 dell'11/06/2014).

Per questa porzione di proprietà è stato necessario analizzare contestualmente il sub. 660. Quest'ultimo non è in oggetto ma è stato funzionale analizzarne titoli abilitativi, planimetria, contratto di locazione, ecc., in quanto nello stato di fatto ci sono delle aree in cui non viene rispettato il confine dei sub. e delle porzioni acquistate/in locazione. Questo è schematizzabile con l'immagine seguente:



La superficie in rosso indica parte del sub. 650 in uso del sub. 660 mentre la superficie in blu indica parte del sub. 660 in uso del sub. 650.

- Perimetro sub. 650, proprietà [redacted], in locazione a [redacted] (All. 10)
- - Area di pertinenza sub. 660, proprietà di [redacted] (All. 13), in uso del sub. 650, area bar
- - Perimetro sub. 660, proprietà di [redacted]
- - Area di pertinenza sub. 650, proprietà [redacted], in uso del sub. 660, area ingresso e negozio [redacted]
- Perimetro sub. 660, proprietà di [redacted] non oggetto di perizia
- Area bar [redacted]
- Area negozio [redacted] e ingresso

STATO CONSERVATIVO

Attualmente gli immobili si presentano in buono stato conservativo, anche se sono visibili tracce di avvenute infiltrazioni, quindi distacchi di intonaco e macchie in corrispondenza dell'area del forno in prossimità della cucina (allegato 2). A questa problematica è seguito un intervento sulla copertura.

PARTI COMUNI

Le parti comune indicate nel contratto di acquisto sono:

- F. 293, p.lla 177, sub. 550: servitù di allaccio ed utilizzazione di tutti gli impianti per servizi (fognatura, depurazione, acqua, elettricità, reti telefoniche, etc.) in modo da assicurare la funzionalità alle destinazioni d'uso previste.
- F. 193, p.lla 177, sub. 550: servitù di passaggio in via esclusiva per l'accesso ai posti auto di uso esclusivo dell'acquirente.
- Area circostante i corpi di fabbrica esistenti costituita da aree di sosta, viabilità interna, percorsi pedonali, parcheggi, aree verdi.
- Altre parti comuni realizzate pro-quota: nuove recinzioni perimetrali, cancelli pedonali e carrabili motorizzati, pavimentazioni corsie di transito, parcheggi e zone di manovra, pavimentazione delle zone pedonali con relative scale e rampe di accesso, zone verdi, reti per la raccolta e lo smaltimento di acque di scarico civili/acque meteoriche con depuratore, cavidotti per alimentazione in BT dei singoli edifici a partire dal punto di consegna all'Ente erogatore.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La costruzione è di tipo prefabbricato, l'edificio si sviluppa per 2 piani fuori terra, quello seminterrato è destinato a garage e magazzino, mentre il piano T e 1 presenta spazi commerciali e di vendita, definiti ed articolati per mezzo di tramezzature removibili e non fisse. Si rileva la presenza di impianti antincendio ed estintori posti in più punti dei locali. L'altezza interna utile è di 3,00 m. I pavimenti sono realizzati con finitura in ceramica di colorazione chiara/color cotto, le pareti removibili sono in pannelli di colorazione prevalente azzurro, bianco e grigio, mentre il resto delle pareti sono rifinite con intonaco di colorazione bianco (arancio in alcuni ambienti). È presente controsoffitto modulare bianco in cui sono inseriti moduli destinati all'illuminazione. Gli infissi sono in pvc, per i servizi – in cui ritroviamo delle piastrelle ceramiche di colore grigio sul pavimento – gli infissi interni sono in legno. Le schermature presenti sugli infissi sono interne e costituite da veneziane.

Durante il sopralluogo gli impianti erano funzionanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi () con contratto di locazione antecedente all'atto di pignoramento. In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 27/06/2014
- Scadenza contratto: 31/05/2020 + 6 anni

Il contratto di locazione comprende al piano terra una superficie di 447 mq (foglio 293, part. 177, sub. 644).



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/07/2001 al 30/04/2002	XXXXXXXXXXXX - XXXXXX XXXX con sede in XXXX / CF XXXXXXXXXXXX	Frazionamento e fusione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/07/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				28904.1/2001	
Dal 30/04/2002 al 07/03/2012	XXXXXXXXXXXX . con sede in XXXX / CF XXXXXXXXXXXX	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fanfani Marina	30/04/2002	45585	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma	27/05/2002		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/03/2012 al 12/03/2013	XXXXXXXXXXXX con sede in XXXX / CF XXXXXXXXXXXX	Ampliamento – Diversa distribuzione degli spazi interni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/03/2012		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/03/2013 al 09/07/2014	XXXXXXXXXXXX . con sede in XXXX / CF XXXXXXXXXXXX	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/03/2013		



REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il complesso edilizio è stato costruito in base alle seguenti licenze edilizie, rintracciabili nell'atto di acquisto (allegato 8) repertorio 45585 raccolta n. 11951:

- Prot. n. 8651/53, licenza n. 808/AR, rinnovato con prot. n. 20980, licenza n. 1118/AR dell'anno 1954.
- Prot. n. 49885, licenza n. 732/AR del 12.06.1961 e non in difformità delle stesse, e per la richiesta di cambio di destinazione d'uso da industriale a commerciale è stata presentata domanda in concessione in sanatoria prot. n. 239520/86 (progressivi da 0091127602/1 a 0091127602/8).
- In data 01.04.1993 il Comune di Roma ha rilasciato concessione in Sanatoria 251/93.
- In data 04.12.1998 il Comune di Roma ha rilasciato concessioni nn. 147784 - 14785 - 147786 rettifiche in data 2 febbraio 2000 per variazione subalterni catastali.
- In data 13.06.2001 con prot. n. 634/C il Comune ha rilasciato ulteriore concessione edilizia per l'esecuzione di lavori di restauro e risanamento conservativo per l'intero complesso immobiliare.
- In data 10.01.2002 la parte venditrice ha presentato presso la V Circoscrizione del Comune di Roma richiesta di parere sulla utilizzabilità dell'immobile per l'esercizio dell'attività svolta dalla parte acquirente alla quale è seguita la nota del Municipio V del Comune di Roma prot. 2333/02 del 07.02.2002. Dalle ricerche effettuate presso gli archivi del Comune non si hanno risposte.
- Dagli accessi agli atti effettuati presso il Municipio IV non risultano richieste né documentazioni relative all'agibilità dei locali.
- La documentazione reperita in merito ai titoli abilitativi ed autorizzazioni (Allegati 9.1, 9.2, 9.3, 9.4) indica che le opere realizzate all'interno dell'immobile, eseguite per gli interventi all'art. 3, comma 1, lettere c) e d) del Testo Unico dell'edilizia, sono state concluse da oltre cinque anni, salvo altri titoli non in possesso. REGIME FISCALE IVA SU OPZIONE



BENE 12 – SUB. 554

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina 1166-1168, piano 1

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

TITOLARITÀ

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

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene confina con un altro locale commerciale identificato al foglio 293 – part. 177 – sub. 555 mentre tutti gli altri lati sono liberi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	107,00 mq	144,00 mq	1,00	144,00 mq	4,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				144,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				144,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/07/2001 al 06/08/2003	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX . con sede in XXXX	Catasto Fabbricati Fg. 293, Part. 177, Sub. 554 Categoria in costruzione Cl., Cons. Superficie catastale Rendita € Piano 1
Dal 06/08/2003 al 06/08/2004	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX . con sede in XXXX	Catasto Fabbricati Fg. 293, Part. 177, Sub. 554 Categoria C/1 Cl. 9, Cons. 107 mq Superficie catastale Rendita € 3006,19 Piano 1



- F. 293, p.lla 177, sub. 550: servitù di allaccio ed utilizzazione di tutti gli impianti per servizi (fognatura, depurazione, acqua, elettricità, reti telefoniche, etc.) in modo da assicurare la funzionalità alle destinazioni d'uso previste.
- F. 193, p.lla 177, sub. 550: servitù di passaggio in via esclusiva per l'accesso ai posti auto di uso esclusivo dell'acquirente.
- Area circostante i corpi di fabbrica esistenti costituita da aree di sosta, viabilità interna, percorsi pedonali, parcheggi, aree verdi.
- Altre parti comuni realizzate pro-quota: nuove recinzioni perimetrali, cancelli pedonali e carrabili motorizzati, pavimentazioni corsie di transito, parcheggi e zone di manovra, pavimentazione delle zone pedonali con relative scale e rampe di accesso, zone verdi, reti per la raccolta e lo smaltimento di acque di scarico civili/acque meteoriche con depuratore, cavidotti per alimentazione in BT dei singoli edifici a partire dal punto di consegna all'Ente erogatore.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La costruzione è di tipo prefabbricato, l'edificio si sviluppa per 2 piani fuori terra, quello seminterrato è destinato a garage e magazzino, mentre il piano T e 1 presenta spazi commerciali e di vendita, definiti ed articolati per mezzo di tramezzature removibili e non fisse. Si rileva la presenza di impianti antincendio ed estintori posti in più punti dei locali. L'altezza interna utile è di 3,00 m. I pavimenti sono realizzati con finitura in ceramica di colorazione chiara/color cotto, le pareti removibili sono in pannelli di colorazione prevalente azzurro, bianco e grigio, mentre il resto delle pareti sono rifinite con intonaco di colorazione bianco (arancio in alcuni ambienti). È presente controsoffitto modulare bianco in cui sono inseriti moduli destinati all'illuminazione. Gli infissi sono in pvc, per i servizi – in cui ritroviamo delle piastrelle ceramiche di colore grigio sul pavimento – gli infissi interni sono in legno. Le schermature presenti sugli infissi sono interne e costituite da veneziane.

Durante il sopralluogo gli impianti erano funzionanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla società esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/07/2001 al 30/04/2002	i – con sede in / CF	Frazionamento e fusione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/07/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				28904.1/2001	
Dal 30/04/2002	con sede in	Compravendita			



	6666 / CF 666666666666	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fanfani Marina	30/04/2002	45585	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma	27/05/2002		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Atto giudiziario**
Trascritto a Roma il 21/11/2019
Reg. gen. 137696 - Reg. part. 96066
A favore di Banca Nazionale del Lavoro SPA

Note: TRASCRIZIONE del 21/11/2019 - Registro Particolare 96066 Registro Generale 137696
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI ROMA - UNEP Repertorio 47903 del 30/10/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota di trascrizione
Registro generale n. 137696 Registro particolare n. 96066 Presentazione n. 12 del 21/11/2019
allegata

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso edilizio fa parte del Sistema Insediativo – Città da Ristrutturare, Tessuti nei programmi integrati prevalentemente per attività. Sono regolamentati dagli art. 51, 52, 53 delle NTA.

È possibile individuare come strumento di attuazione il Programma Integrato Mun. V Tiburtino – Quarto S. Eusebio – Città da Ristrutturare.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il complesso edilizio è stato costruito in base alle seguenti licenze edilizie, rintracciabili nell'atto di acquisto (allegato 8) repertorio 45585 raccolta n. 11951:

- Prot. n. 8651/53, licenza n. 808/AR, rinnovato con prot. n. 20980, licenza n. 1118/AR dell'anno 1954.



- Prot. n. 49885, licenza n. 732/AR del 12.06.1961 e non in difformità delle stesse, e per la richiesta di cambio di destinazione d'uso da industriale a commerciale è stata presentata domanda in concessione in sanatoria prot. n. 239520/86 (progressivi da 0091127602/1 a 0091127602/8).
- In data 01.04.1993 il Comune di Roma ha rilasciato concessione in Sanatoria 251/93.
- In data 04.12.1998 il Comune di Roma ha rilasciato concessioni nn. 147784 - 14785 - 147786 rettificate in data 2 febbraio 2000 per variazione subalterni catastali.
- In data 13.06.2001 con prot. n. 634/C il Comune ha rilasciato ulteriore concessione edilizia per l'esecuzione di lavori di restauro e risanamento conservativo per l'intero complesso immobiliare.
- In data 10.01.2002 la parte venditrice ha presentato presso la V Circoscrizione del Comune di Roma richiesta di parere sulla utilizzabilità dell'immobile per l'esercizio dell'attività svolta dalla parte acquirente alla quale è seguita la nota del Municipio V del Comune di Roma prot. 2333/02 del 07.02.2002. Dalle ricerche effettuate presso gli archivi del Comune non si hanno risposte.
- Dagli accessi agli atti effettuati presso il Municipio IV non risultano richieste né documentazioni relative all'agibilità dei locali.
- La documentazione reperita in merito ai titoli abilitativi ed autorizzazioni (Allegati 9.1, 9.2, 9.3, 9.4) indica che le opere realizzate all'interno dell'immobile, eseguite per gli interventi all'art. 3, comma 1, lettere c) e d) del Testo Unico dell'edilizia, sono state concluse da oltre cinque anni, salvo altri titoli non in possesso. REGIME FISCALE IVA SU OPZIONE



BENE 13 – SUB. 555

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina 1166-1168, piano 1

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

TITOLARITÀ

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

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene confina con un altro locale commerciale identificato al foglio 293 – part. 177 – sub. 554 mentre tutti gli altri lati sono liberi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	51,00 mq	76,00 mq	1,00	76,00 mq	4,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				76,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				76,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/07/2001 al 06/08/2003	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX . con sede in XXXX	Catasto Fabbricati Fg. 293, Part. 177, Sub. 555 Categoria in costruzione Cl., Cons. Superficie catastale Rendita € Piano 1
Dal 06/08/2003 al 06/08/2004	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXX	Catasto Fabbricati Fg. 293, Part. 177, Sub. 555 Categoria C/1 Cl. 11, Cons. 51 mq Superficie catastale Rendita € 1941,21 Piano 1



- F. 293, p.lla 177, sub. 550: servitù di allaccio ed utilizzazione di tutti gli impianti per servizi (fognatura, depurazione, acqua, elettricità, reti telefoniche, etc.) in modo da assicurare la funzionalità alle destinazioni d'uso previste.
- F. 193, p.lla 177, sub. 550: servitù di passaggio in via esclusiva per l'accesso ai posti auto di uso esclusivo dell'acquirente.
- Area circostante i corpi di fabbrica esistenti costituita da aree di sosta, viabilità interna, percorsi pedonali, parcheggi, aree verdi.
- Altre parti comuni realizzate pro-quota: nuove recinzioni perimetrali, cancelli pedonali e carrabili motorizzati, pavimentazioni corsie di transito, parcheggi e zone di manovra, pavimentazione delle zone pedonali con relative scale e rampe di accesso, zone verdi, reti per la raccolta e lo smaltimento di acque di scarico civili/acque meteoriche con depuratore, cavidotti per alimentazione in BT dei singoli edifici a partire dal punto di consegna all'Ente erogatore.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Durante il sopralluogo gli impianti erano funzionanti.

L'immobile risulta occupato dalla società esecutata.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/07/2001 al 30/04/2002	XXXXXXXXXXXX - XX XXXXXXXXXXXX XX con sede in XXXX / CF XXXXXXXXXXXX	Frazionamento e fusione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/07/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				28904.1/2001	
Dal 30/04/2002	XXXXXXXXXXXX con sede in	Compravendita			



	6666 / CF 666666666666	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fanfani Marina	30/04/2002	45585	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma	27/05/2002		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Atto giudiziario**
Trascritto a Roma il 21/11/2019
Reg. gen. 137696 - Reg. part. 96066
A favore di Banca Nazionale del Lavoro SPA

Note: TRASCRIZIONE del 21/11/2019 - Registro Particolare 96066 Registro Generale 137696
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI ROMA - UNEP Repertorio 47903 del 30/10/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota di trascrizione
Registro generale n. 137696 Registro particolare n. 96066 Presentazione n. 12 del 21/11/2019
allegata

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso edilizio fa parte del Sistema Insediativo – Città da Ristrutturare, Tessuti nei programmi integrati prevalentemente per attività. Sono regolamentati dagli art. 51, 52, 53 delle NTA.

È possibile individuare come strumento di attuazione il Programma Integrato Mun. V Tiburtino – Quarto S. Eusebio – Città da Ristrutturare.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il complesso edilizio è stato costruito in base alle seguenti licenze edilizie, rintracciabili nell'atto di acquisto (allegato 8) repertorio 45585 raccolta n. 11951:

- Prot. n. 8651/53, licenza n. 808/AR, rinnovato con prot. n. 20980, licenza n. 1118/AR dell'anno 1954.



- Prot. n. 49885, licenza n. 732/AR del 12.06.1961 e non in difformità delle stesse, e per la richiesta di cambio di destinazione d'uso da industriale a commerciale è stata presentata domanda in concessione in sanatoria prot. n. 239520/86 (progressivi da 0091127602/1 a 0091127602/8).
- In data 01.04.1993 il Comune di Roma ha rilasciato concessione in Sanatoria 251/93.
- In data 04.12.1998 il Comune di Roma ha rilasciato concessioni nn. 147784 - 14785 - 147786 rettifiche in data 2 febbraio 2000 per variazione subalterni catastali.
- In data 13.06.2001 con prot. n. 634/C il Comune ha rilasciato ulteriore concessione edilizia per l'esecuzione di lavori di restauro e risanamento conservativo per l'intero complesso immobiliare.
- In data 10.01.2002 la parte venditrice ha presentato presso la V Circoscrizione del Comune di Roma richiesta di parere sulla utilizzabilità dell'immobile per l'esercizio dell'attività svolta dalla parte acquirente alla quale è seguita la nota del Municipio V del Comune di Roma prot. 2333/02 del 07.02.2002. Dalle ricerche effettuate presso gli archivi del Comune non si hanno risposte.
- Dagli accessi agli atti effettuati presso il Municipio IV non risultano richieste né documentazioni relative all'agibilità dei locali.
- La documentazione reperita in merito ai titoli abilitativi ed autorizzazioni (Allegati 9.1, 9.2, 9.3, 9.4) indica che le opere realizzate all'interno dell'immobile, eseguite per gli interventi all'art. 3, comma 1, lettere c) e d) del Testo Unico dell'edilizia, sono state concluse da oltre cinque anni, salvo altri titoli non in possesso. REGIME FISCALE IVA SU OPZIONE



BENE 14 – SUB. 635

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Laboratorio ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina 1166, piano 1 Cop.

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

TITOLARITÀ

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

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene si trova in copertura e tutti i suoi fronti sono liberi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	103 mq	114 mq	1,00	114 mq	2,50 m	1
Totale superficie convenzionale:				114 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				114 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/02/2009 al 18/02/2010	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXX con sede in	Catasto Fabbricati Fg. 293, Part. 177, Sub. 635 Categoria C/3 Cl.1, Cons. 103 mq Superficie catastale Rendita € 383,00 Piano 4
Dal 18/02/2010 al 18/06/2010	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXX con sede in	Catasto Fabbricati Fg. 293, Part. 177, Sub. 635 Categoria C/3 Cl. 71 Cons. 103 mq Superficie catastale Rendita € 383,00 Piano 4
Dal 18/06/2010 al 12/09/2011	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXX con sede in	Catasto Fabbricati Fg. 293, Part. 177, Sub. 635 Categoria C/3 Cl. 1, Cons. 103 mq



		Superficie catastale Rendita € 383,00 Piano 4
Dal 12/09/2011 al 09/11/2015	con sede in	Catasto Fabbricati Fg. 293, Part. 177, Sub. 635 Categoria C/3 Cl. 1, Cons. 103 mq Superficie catastale Rendita € 383,00 Piano 1
Dal 09/11/2015	con sede in	Catasto Fabbricati Fg. 293, Part. 177, Sub. 635 Categoria C/3 Cl. 1, Cons. 103 Superficie catastale 114 mq Rendita € 383,00 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	293	177	635	6	C3	1	103 mq	114 mq	383,00	1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

Attualmente gli immobili si presentano in mediocre stato conservativo, sono presenti tracce di infiltrazioni e di umidità, riscontrabili nell'allegato fotografico (n.2).

PARTI COMUNI

Le parti comune indicate nel contratto di acquisto sono:

- F. 293, p.lla 177, sub. 550: servitù di allaccio ed utilizzazione di tutti gli impianti per servizi (fognatura, depurazione, acqua, elettricità, reti telefoniche, etc.) in modo da assicurare la funzionalità alle destinazioni d'uso previste.
- F. 193, p.lla 177, sub. 550: servitù di passaggio in via esclusiva per l'accesso ai posti auto di uso esclusivo dell'acquirente.
- Area circostante i corpi di fabbrica esistenti costituita da aree di sosta, viabilità interna, percorsi pedonali, parcheggi, aree verdi.
- Altre parti comuni realizzate pro-quota: nuove recinzioni perimetrali, cancelli pedonali e carrabili motorizzati, pavimentazioni corsie di transito, parcheggi e zone di manovra, pavimentazione delle zone pedonali con relative scale e rampe di accesso, zone verdi, reti per la raccolta e lo smaltimento di acque di scarico civili/acque meteoriche con depuratore, cavidotti per alimentazione in BT dei singoli edifici a partire dal punto di consegna all'Ente erogatore.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La costruzione è di tipo prefabbricato, l'edificio si sviluppa per 2 piani fuori terra, quello seminterrato è destinato a garage e magazzino, mentre il piano T e 1 presenta spazi commerciali e di vendita, definiti ed articolati per mezzo di tramezzature removibili e non fisse. Si rileva la presenza di impianti antincendio ed estintori posti in più punti dei locali. L'altezza interna utile è di 2,50 m. I pavimenti sono realizzati con finitura in ceramica di colorazione chiara, le pareti removibili sono in pannelli di colorazione prevalente azzurro, bianco e grigio, mentre il resto delle pareti sono rifinite con intonaco di colorazione bianco (arancio in alcuni ambienti). È presente controsoffitto modulare bianco in cui sono inseriti moduli destinati all'illuminazione. Gli infissi sono in pvc, per i servizi – in cui ritroviamo delle piastrelle ceramiche di colore grigio sul pavimento – gli infissi interni sono in legno. Le schermature presenti sugli infissi sono interne e costituite da veneziane. In copertura questo volume ha la destinazione d'uso di laboratorio.

Durante il sopralluogo gli impianti erano funzionanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla società eseguita.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/02/2009	con sede in / CF	Unità afferenti edificate in sopraelevazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/02/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- Atto giudiziario**
Trascritto a Roma il 21/11/2019
Reg. gen. 137696 - Reg. part. 96066
A favore di Banca Nazionale del Lavoro SPA

Note: TRASCRIZIONE del 21/11/2019 - Registro Particolare 96066 Registro Generale 137696
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI ROMA - UNEP Repertorio 47903 del 30/10/2019



NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso edilizio fa parte del Sistema Insediativo – Città da Ristrutturare, Tessuti nei programmi integrati prevalentemente per attività. Sono regolamentati dagli art. 51, 52, 53 delle NTA.

È possibile individuare come strumento di attuazione il Programma Integrato Mun. V Tiburtino – Quarto S. Eusebio – Città da Ristrutturare.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il complesso edilizio è stato costruito in base alle seguenti licenze edilizie, rintracciabili nell'atto di acquisto (allegato 8) repertorio 45585 raccolta n. 11951:

- Prot. n. 8651/53, licenza n. 808/AR, rinnovato con prot. n. 20980, licenza n. 1118/AR dell'anno 1954.
- Prot. n. 49885, licenza n. 732/AR del 12.06.1961 e non in difformità delle stesse, e per la richiesta di cambio di destinazione d'uso da industriale a commerciale è stata presentata domanda in concessione in sanatoria prot. n. 239520/86 (progressivi da 0091127602/1 a 0091127602/8).
- In data 01.04.1993 il Comune di Roma ha rilasciato concessione in Sanatoria 251/93.
- In data 04.12.1998 il Comune di Roma ha rilasciato concessioni nn. 147784 - 14785 - 147786 rettifiche in data 2 febbraio 2000 per variazione subalterni catastali.
- In data 13.06.2001 con prot. n. 634/C il Comune ha rilasciato ulteriore concessione edilizia per l'esecuzione di lavori di restauro e risanamento conservativo per l'intero complesso immobiliare.
- In data 10.01.2002 la parte venditrice ha presentato presso la V Circoscrizione del Comune di Roma richiesta di parere sulla utilizzabilità dell'immobile per l'esercizio dell'attività svolta dalla parte acquirente alla quale è seguita la nota del Municipio V del Comune di Roma prot. 2333/02 del 07.02.2002. Dalle ricerche effettuate presso gli archivi del Comune non si hanno risposte.
- Dagli accessi agli atti effettuati presso il Municipio IV non risultano richieste né documentazioni relative all'agibilità dei locali.
- La documentazione reperita in merito ai titoli abilitativi ed autorizzazioni (Allegati 9.1, 9.2, 9.3, 9.4) indica che le opere realizzate all'interno dell'immobile, eseguite per gli interventi all'art. 3, comma 1, lettere c) e d) del Testo Unico dell'edilizia, sono state concluse da oltre cinque anni, salvo altri titoli non in possesso. REGIME FISCALE IVA SU OPZIONE



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti e per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto aggiornato all'attualità si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima diretto a seguito di attente indagini sulle caratteristiche del mercato immobiliare della zona per immobili simili. Questo metodo, infatti si basa sulla comparazione con esperienza di mercato relative a beni analoghi a quello da stimare. I dati di riferimento acquisiti presso gli operatori immobiliari della zona e quelli riportati nelle tabelle pubblicate da listino ufficiale:

- Dall'Agenzia del Territorio O.M.I.
- Dal borsinoimmobiliare.it
- Da Requot Banca Dati Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI

Dall'insieme delle informazioni così reperite si è stabilito un valore medio di mercato pari a:

Negozi 1.062,00 €/m²

Posti auto coperti 812,50 €/m²

Box 1.008,00 €/m²

Magazzini e locali deposito 600,00 €/m²

Laboratori 947,00 €/m²

Posti auto scoperti 450,00 €/m²

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



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1166-1168, int. 33, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 293, Part. 177, Sub. 590, Zc. 6, Categoria C6

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Posto auto Roma (RM) - VIA TIBURTINA n. 1166-1168, interno 33, piano S1	14,00 mq	812,00 €/mq	€ 11.375,00	100%	€ 11.375,00
Valore di stima:					€ 11.375,00

VALORE di STIMA:

11.375,00 €

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" si applica un coefficiente di svalutazione che il CTU ritiene pari al **10%**.

$$11.375,00 \text{ €} \times 10\% = 1.137,50 \text{ €}$$

$$11.375,00 \text{ €} - 1.137,50 \text{ €} = 10.237,50 \text{ € arrotondato } 10.240,00 \text{ €}$$

VALORE DI STIMA

10.240,00 €



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1166-1168, int. 34, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 293, Part. 177, Sub. 591, Zc. 6, Categoria C6

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - VIA TIBURTINA n. 1166-1168, interno 34, piano S1	13,00 mq	812,50 €/mq	€ 10.562,50	100%	€ 10.562,50
Valore di stima:					€ 10.562,50

VALORE di STIMA:

10.562,50 €

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al **10%**.

$$10.562,50 \text{ €} \times 10\% = 1.056,25 \text{ €}$$

$$10.562,50 \text{ €} - 1.056,25 \text{ €} = 9.506,25 \text{ € arrotondato } 9.505,00 \text{ €}$$

VALORE DI STIMA

9.505,00 €



LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n.1166-1168, interno 35, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 293, Part. 177, Sub. 592, Zc. 6, Categoria C6

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Posto auto Roma (RM) - Via Tiburtina n.1166-1168, interno 35, piano S1	13,00 mq	812,50 €/mq	€ 10.562,50	100%	€ 10.562,50
Valore di stima:					€ 10.562,50

VALORE di STIMA:

10.562,50 €

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al **10%**.

$$10.562,50 \text{ €} \times 10\% = 1.056,25 \text{ €}$$

$$10.562,50 \text{ €} - 1.056,25 \text{ €} = 9.506,25 \text{ € arrotondato } 9.505,00 \text{ €}$$

VALORE DI STIMA

9.505,00 €



LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina 1166-1168, interno 36, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 293, Part. 177, Sub. 593, Zc. 6, Categoria C6

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Posto auto Roma (RM) - Via Tiburtina 1166-1168, interno 36, piano S1	13,00 mq	812,50 €/mq	€ 10.562,50	100%	€ 10.562,50
Valore di stima:					€ 10.562,50

VALORE di STIMA:

10.562,50 €

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al **10%**.

$$10.562,50 \text{ €} \times 10\% = 1.056,25 \text{ €}$$

$$10.562,50 \text{ €} - 1.056,25 \text{ €} = 9.506,25 \text{ € arrotondato } 9.505,00 \text{ €}$$

VALORE DI STIMA

9.505,00 €



LOTTO 5

- Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina 1166-1168, interno 44, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 293, Part. 177, Sub. 601, Zc. 6, Categoria C6

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Posto auto Roma (RM) - Via Tiburtina n.1166-1168, interno 44, piano S1	13,00 mq	812,50 €/mq	€ 10.562,50	100%	€ 10.562,50
Valore di stima:					€ 10.562,50

VALORE di STIMA:

10.562,50 €

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al **10%**. Poiché il bene è oggetto di un contratto di locazione si applica un coefficiente di svalutazione del **5%**.

$$10.562,50 \text{ €} \times 10\% = 1.056,25 \text{ €}$$

$$10.562,50 \text{ €} - 1.056,25 \text{ €} = 9.506,25 \text{ €}$$

$$9.506,25 \text{ €} \times 5\% = 475,31 \text{ €}$$

$$9.506,25 \text{ €} - 475,31 \text{ €} = 9.030,94 \text{ € arrotondato } 9.030,00 \text{ €}$$

VALORE DI STIMA

9.030,00 €



LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina 1166-1168, interno 45, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 293, Part. 177, Sub. 602, Zc. 6, Categoria C6

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Posto auto Roma (RM) - Via Tiburtina .1166-1168, interno 45, piano S1	14,00 mq	812,50 €/mq	€ 11.375,00	100%	€ 11.375,00
Valore di stima:					€ 11.375,00

VALORE di STIMA:

11.375,00 €

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al **10%**. Poiché il bene è oggetto di un contratto di locazione si applica un coefficiente di svalutazione del **5%**.

$11.375,00 \text{ €} \times 10\% = 1.137,50 \text{ €}$

$11.375,00 \text{ €} - 1.137,50 \text{ €} = 11.340,00 \text{ €}$

$11.340,00 \text{ €} \times 5\% = 1.134,00 \text{ €}$

$11.340,00 - 1.134,00 \text{ €} = 10.237,50 \text{ € arrotondato } 10.240,00 \text{ €}$

VALORE DI STIMA

10.240,00 €



LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina 1166, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 293, Part. 177, Sub. 631, Zc. 6, Categoria C6

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Garage Roma (RM) - Via Tiburtina 1166, piano S1	57,00 mq	1.008,00 €/mq	€ 57.456,00	100%	€ 57.456,00
Valore di stima:					€ 57.456,00

VALORE di STIMA:

57.456,00 €

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al **10%** e poiché l'immobile risulta essere difforme rispetto alle concessioni si applica un coefficiente di svalutazione del **5%** che rappresenta il costo per riportare i beni in oggetto allo stato catastale.

Per le difformità rilevate si dovrà procedere alla regolarizzazione e sarà necessario presentare una SCIA in sanatoria presso il Municipio di appartenenza con successivo accatastamento DOCFA i cui oneri e pratiche urbanistiche, da espletare attraverso un tecnico, sono quantificabili a corpo in circa € 4.000,00.

$$57.456,00 \text{ €} \times 15\% = 8.618,40 \text{ €}$$

$$57.456,00 \text{ €} - 8.618,40 \text{ €} = 48.837,60 \text{ € arrotondato } \mathbf{48.840,00 \text{ €}}$$

VALORE DI STIMA

48.840,00 €



LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina 1166, piano S1
Deposito di circa 83 mq facente parte del complesso commerciale sito in Roma via Tiburtina 1166 piano S1 con accesso dall'area di manovra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 293, Part. 177, Sub. 633, Zc. 6, Categoria C2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Deposito Roma (RM) - Via Tiburtina 1166, piano S1	83,00 mq	600,00 €/mq	49.800,00 €	100%	49.800,00 €
Valore di stima:					49.800,00 €

VALORE di STIMA:

49.800,00 €

VALORE di STIMA

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" e poiché risulta essere difforme rispetto alle concessioni si applica un coefficiente di svalutazione del che il CTU ritiene pari al **15%**.

Per le difformità rilevate si dovrà procedere alla regolarizzazione e sarà necessario presentare una SCIA in sanatoria presso il Municipio di appartenenza con successivo accatastamento DOCFA i cui oneri e pratiche urbanistiche, da espletare attraverso un tecnico, sono quantificabili a corpo in circa € 4.000,00.

$$49.800,00 \text{ €} \times 15\% = 7.470,00 \text{ €}$$

$$49.800,00 \text{ €} - 7.470,00 \text{ €} = 42.330,00 \text{ €}$$

VALORE DI STIMA

42.330,00 €



LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina 1166-1168, piano T
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 293, Part. 177, Sub. 516, Zc. 6, Categoria C1
- **Bene N° 10** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina 1166, piano T
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 293, Part. 177, Sub. 649, Zc. 6, Categoria D8

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Negozio Roma (RM) - Via Tiburtina 1166- 1168, piano T	94,00 mq	1.062,00 €/mq	€ 99.828,00	100%	€ 99.828,00
Bene N° 10 - Locale commerciale Roma (RM) - Via Tiburtina 1166, piano T	778,00 mq	1.062,00 €/mq	826.236,00 €	100%	826.236,00 €
Valore di Stima					926.064,00

VALORE di STIMA:

926.064,00 €

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto", poiché l'immobile risulta essere difforme rispetto alle concessioni e poiché è oggetto di contratti di locazione si applica un coefficiente di svalutazione che il CTU ritiene pari al **20%**.

Per le difformità rilevate si dovrà procedere alla regolarizzazione e sarà necessario presentare una SCIA in sanatoria presso il Municipio di appartenenza con successivo accatastamento DOCFA i cui oneri e pratiche urbanistiche, da espletare attraverso un tecnico, sono quantificabili a corpo in circa € 4.000,00.

$$926.064,00 \text{ €} \times 20\% = 185.212,80 \text{ €}$$

$$926.064,00 \text{ €} - 185.212,80 \text{ €} = 740.851,20 \text{ € arrotondato } \mathbf{740.850,00 \text{ €}}$$

VALORE DI STIMA

740.850,00 €



LOTTO 10

- **Bene N° 11** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina 1166, piano T
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 293, Part. 177, Sub. 650, Zc. 6, Categoria D8

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Locale commerciale Roma (RM) - Via Tiburtina 1166, piano T	447,00 mq	947,00 €/mq	€ 423.309,00	100%	€ 423.309,00
Valore di stima:					€ 423.309,00

VALORE di STIMA:

423.309,00 €

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto", poiché l'immobile risulta essere difforme rispetto alle concessioni e poiché è oggetto di contratto di locazione si applica un coefficiente di svalutazione che il CTU ritiene pari al **20%**.

Per le difformità rilevate si dovrà procedere alla regolarizzazione e sarà necessario presentare una SCIA in sanatoria presso il Municipio di appartenenza con successivo accatastamento DOCFA i cui oneri e pratiche urbanistiche, da espletare attraverso un tecnico, sono quantificabili a corpo in circa € 4.000,00.

$$423.309,00 \text{ €} \times 20\% = 84.661,80 \text{ €}$$

$$423.309,00 \text{ €} - 84.661,80 \text{ €} = 338.647,20 \text{ € arrotondato } \mathbf{338.650,00 \text{ €}}$$

VALORE DI STIMA

338.650,00 €



LOTTO 11

- **Bene N° 12** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina 1166-1168, piano 1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 293, Part. 177, Sub. 554, Zc. 6, Categoria C1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Negozio Roma (RM) - Via Tiburtina 1166- 1168, piano 1	144,00 mq	1.062,00 €/mq	€ 152.928,00	100%	€ 152.928,00
Valore di stima:					€ 152.928,00

VALORE di STIMA:

152.928,00 €

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" e poiché l'immobile risulta essere difforme rispetto alle concessioni si applica un coefficiente di svalutazione che il CTU ritiene pari al **15%**.

Per le difformità rilevate si dovrà procedere alla regolarizzazione e sarà necessario presentare una SCIA in sanatoria presso il Municipio di appartenenza con successivo accatastamento DOCFA i cui oneri e pratiche urbanistiche, da espletare attraverso un tecnico, sono quantificabili a corpo in circa € 4.000,00.

$$152.928,00 \text{ €} \times 15\% = 22.939,20 \text{ €}$$

$$152.928,00 \text{ €} - 22.939,20 \text{ €} = 129.988,80 \text{ € arrotondato } \mathbf{129.990,00 \text{ €}}$$

VALORE DI STIMA

129.990,00 €



LOTTO 12

- **Bene N° 13** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina 1166-1168, piano 1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 293, Part. 177, Sub. 555, Zc. 6, Categoria C1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Negozio Roma (RM) - Via Tiburtina 1166- 1168, piano 1	76,00 mq	1.062,00 €/mq	€ 80.712,00	100%	€ 80.712,00
Valore di stima:					€ 80.712,00

VALORE di STIMA:

80.712,00 €

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per “assenza della garanzia di vizi del bene venduto” e poiché l’immobile risulta essere difforme rispetto alle concessioni si applica un coefficiente di svalutazione che il CTU ritiene pari al **15%**.

Per le difformità rilevate si dovrà procedere alla regolarizzazione e sarà necessario presentare una SCIA in sanatoria presso il Municipio di appartenenza con successivo accatastamento DOCFA i cui oneri e pratiche urbanistiche, da espletare attraverso un tecnico, sono quantificabili a corpo in circa € 4.000,00.

$80.712,00 \text{ €} \times 15\% = 12.106,80 \text{ €}$

$80.712,00 \text{ €} - 12.106,80 \text{ €} = 68.605,20 \text{ €}$ arrotondato **68.605,00€**

VALORE DI STIMA

68.605,00 €



LOTTO 13

- **Bene N° 14** - Laboratorio ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina 1166, piano 1 Cop.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 293, Part. 177, Sub. 635, Zc. 6, Categoria C3

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 14 - Laboratorio Roma (RM) - Via Tiburtina 1166, piano 1 Cop.	114,00 mq	947,00 €/mq	€ 107.958,00	100%	€ 107.958,00
Valore di stima:					€ 107.958,00

VALORE di STIMA:

107.958,00 €

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" si applica un coefficiente di svalutazione che il CTU ritiene pari al **10%**.

$107.958,00 \text{ €} \times 10\% = 10.795,80 \text{ €}$

$107.958,00 \text{ €} - 10.795,80 \text{ €} = 97.162,20 \text{ €}$ arrotondato **97.160,00€**

VALORE DI STIMA

97.160,00 €



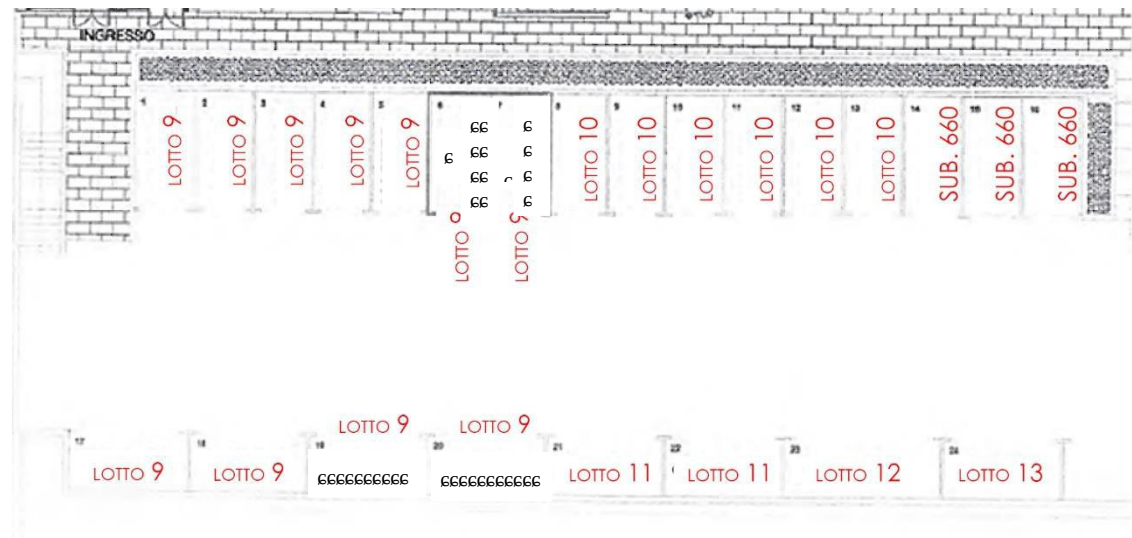
POSTI AUTO ESTERNI

- Posti auto esterni ubicati a Roma (RM) - Via Tiburtina 1166, piano T

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo		Totale
Posti auto esterni	12 mq	450,00 €/mq	€ 5.400,00		
n. 24	288 mq	450,00 €/mq	€ 129.600,00		

	Mq consistenza	Sup. catastale	Posti assegnati in percentuale
Lotto 9		Mq Tot. 872	11
Sub. 516 – T – Negozi/Uffici	91	94	
Sub. 649 – T – Negozi/Uffici	/	778	
Lotto 10	/	447	6
Sub. 650 – T – Negozi/Uffici			
Lotto 11	107	144	2
Sub. 554 – 1 – Negozi/Uffici			
Lotto 12	51	76	1
Sub. 555 – 1 – Negozi/Uffici			
Lotto 13	103	114	1
Sub. 635 – 1 – Negozi/Uffici			
Superficie acquistata da 66666 – sub. 660		240	3

Considerati i contratti esistenti e validi rispetto alla data di pignoramento, si definisce la seguente suddivisione dei posti auto esterni:



n. posto auto	Lotto	sub. del lotto	Società con contratto di locazione (con posti auto precedentemente assegnati)
1	9	516,649	
2	9	516,649	
3	9	516,649	
4	9	516,649	
5	9	516,649	
6	9	516,649	XXXXXXXXXXXXXXXX
7	9	516,649	XXXXXXXXXXXXXXXX
8	10	650	Il sub. 650 è in affitto alla società XXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXX)
9	10	650	
10	10	650	
11	10	650	
12	10	650	
13	10	650	
14	/	660	Il sub. 660 è di proprietà della società XXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXX)
15	/	660	
16	/	660	
17	9	516,649	
18	9	516,649	
19	9	516,649	XXXXXXXXXXXXXXXX
20	9	516,649	XXXXXXXXXXXXXXXX
21	11	554	
22	11	554	
23	12	555	
24	13	635	



RIEPILOGO

Lotto	Descrizione	Superficie	Valore stima
Lotto 1 – sub. 590	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 293, Part. 177, Sub. 590, Zc. 6, Categoria C6 VIA TIBURTINA n. 1166-1168, interno 33, piano S1	14,00 mq	10.240,00 €
Lotto 2 – sub. 591	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 293, Part. 177, Sub. 591, Zc. 6, Categoria C6 VIA TIBURTINA n. 1166-1168, interno 34, piano S1	13 mq	9.505,00 €
Lotto 3 – sub. 592	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 293, Part. 177, Sub. 592, Zc. 6, Categoria C6 Via Tiburtina 1166-1168, interno 35, piano S1	13 mq	9.505,00 €
Lotto 4 – sub. 593	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 293, Part. 177, Sub. 593, Zc. 6, Categoria C6 Via Tiburtina 1166-1168, interno 36, piano S1	13 mq	9.505,00 €
Lotto 5 – sub. 601	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 293, Part. 177, Sub. 601, Zc. 6, Categoria C6 Via Tiburtina 1166-1168, interno 44, piano S1	13 mq	9.030,00 €
Lotto 6 – sub. 602	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 293, Part. 177, Sub. 602, Zc. 6, Categoria C6 Via Tiburtina 1166-1168, interno 45, piano S1	14 mq	10.240,00 €
Lotto 7 – sub. 631	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 293, Part. 177, Sub. 631, Zc. 6, Categoria C6 Via Tiburtina 1166, piano S1	57 mq	48.840,00 €
Lotto 8 – sub. 633	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 293, Part. 177, Sub. 633, Zc. 6, Categoria C2 Via Tiburtina 1166, piano S1	83 mq	42.330,00 €



Lotto 9			740.850,00 €
sub. 516	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 293, Part. 177, Sub. 516, Zc. 6, Categoria C1 Via Tiburtina 1166-1168, piano T	94 mq	
sub. 649	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 293, Part. 177, Sub. 649, Zc. 6, Categoria D8 Via Tiburtina 1166, piano T	778 mq	
Lotto 10 – sub. 650	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 293, Part. 177, Sub. 650, Zc. 6, Categoria D8 Via Tiburtina 1166, piano T	447 mq	338.650,00 €
Lotto 11 – sub. 554	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 293, Part. 177, Sub. 554, Zc. 6, Categoria C1 Via Tiburtina 1166-1168, piano 1	144 mq	129.990,00 €
Lotto 12 – sub. 555	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 293, Part. 177, Sub. 555, Zc. 6, Categoria C1 Via Tiburtina 1166-1168, piano 1	76 mq	68.605,00 €
Lotto 13 – sub. 635	Laboratorio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 293, Part. 177, Sub. 635, Zc. 6, Categoria C3 Via Tiburtina 1166, piano 1 Cop.	114 mq	97.160,00€
Totale			1.524.450,00 €



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 16/03/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Caminiti Ugo



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

Bene N° 1 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1166-1168, interno 33, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 293, Part. 177, Sub. 590, Zc. 6, Categoria C6

Il complesso edilizio fa parte del Sistema Insediativo – Città da Ristrutturare, Tessuti nei programmi integrati prevalentemente per attività. Sono regolamentati dagli art. 51, 52, 53 delle NTA.

È possibile individuare come strumento di attuazione il Programma Integrato Mun. V Tiburtino – Quarto S. Eusebio – Città da Ristrutturare.

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

Il complesso edilizio è stato costruito in base alle seguenti licenze edilizie, rintracciabili nell'atto di acquisto (allegato 8) repertorio 47942 raccolta n. 12848:

- Prot. n. 8651/53, licenza n. 808/AR, rinnovato con prot. n. 20980, licenza n. 1118/AR dell'anno 1954.
- Prot. n. 49885, licenza n. 732/AR del 12.06.1961 e non in difformità delle stesse, e per la richiesta di cambio di destinazione d'uso da industriale a commerciale è stata presentata domanda in concessione in sanatoria prot. n. 239520/86 (progressivi da 0091127602/1 a 0091127602/8).
- In data 01.04.1993 il Comune di Roma ha rilasciato concessione in Sanatoria 251/93.
- In data 04.12.1998 il Comune di Roma ha rilasciato concessioni nn. 147784 - 14785 - 147786 rettifiche in data 2 febbraio 2000 per variazione subalterni catastali.
- In data 13.06.2001 con prot. n. 634/C il Comune ha rilasciato ulteriore concessione edilizia per l'esecuzione di lavori di restauro e risanamento conservativo per l'intero complesso immobiliare.
- In data 23.06.2003 con protocollo CE/29886 la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX SPA ha presentato presso il municipio V del Comune di Roma una Dichiarazione di inizio attività ex l. 662/96 art. 2 per l'esecuzione di varianti non essenziali alla concessione 634/C del 13.06.2003.
- In data 07.08.2003 è stata richiesta presso il Comune di Roma Dipartimento IX richiesta di agibilità per l'intero immobile con prot. n. 54574 del 12.09.2003.

LOTTO 2

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA TIBURTINA n. 1166-1168, interno 34, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 293, Part. 177, Sub. 591, Zc. 6, Categoria C6

Il complesso edilizio fa parte del Sistema Insediativo – Città da Ristrutturare, Tessuti nei programmi integrati prevalentemente per attività. Sono regolamentati dagli art. 51, 52, 53 delle NTA.

È possibile individuare come strumento di attuazione il Programma Integrato Mun. V Tiburtino – Quarto S. Eusebio – Città da Ristrutturare.

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



Il complesso edilizio è stato costruito in base alle seguenti licenze edilizie, rintracciabili nell'atto di acquisto (allegato 8) repertorio 47942 raccolta n. 12848:

- Prot. n. 8651/53, licenza n. 808/AR, rinnovato con prot. n. 20980, licenza n. 1118/AR dell'anno 1954.
- Prot. n. 49885, licenza n. 732/AR del 12.06.1961 e non in difformità delle stesse, e per la richiesta di cambio di destinazione d'uso da industriale a commerciale è stata presentata domanda in concessione in sanatoria prot. n. 239520/86 (progressivi da 0091127602/1 a 0091127602/8).
- In data 01.04.1993 il Comune di Roma ha rilasciato concessione in Sanatoria 251/93.
- In data 04.12.1998 il Comune di Roma ha rilasciato concessioni nn. 147784 - 14785 - 147786 rettifiche in data 2 febbraio 2000 per variazione subalterni catastali.
- In data 13.06.2001 con prot. n. 634/C il Comune ha rilasciato ulteriore concessione edilizia per l'esecuzione di lavori di restauro e risanamento conservativo per l'intero complesso immobiliare.
- In data 23.06.2003 con protocollo CE/29886 la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ha presentato presso il municipio V del Comune di Roma una Dichiarazione di inizio attività ex l. 662/96 art. 2 per l'esecuzione di varianti non essenziali alla concessione 634/C del 13.06.2003.
- In data 07.08.2003 è stata richiesta presso il Comune di Roma Dipartimento IX richiesta di agibilità per l'intero immobile con prot. n. 54574 del 12.09.2003.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina 1166-1168, interno 35, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 293, Part. 177, Sub. 592, Zc. 6, Categoria C6

Il complesso edilizio fa parte del Sistema Insediativo – Città da Ristrutturare, Tessuti nei programmi integrati prevalentemente per attività. Sono regolamentati dagli art. 51, 52, 53 delle NTA.

È possibile individuare come strumento di attuazione il Programma Integrato Mun. V Tiburtino – Quarto S. Eusebio – Città da Ristrutturare.

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

Il complesso edilizio è stato costruito in base alle seguenti licenze edilizie, rintracciabili nell'atto di acquisto (allegato 8) repertorio 47942 raccolta n. 12848:

- Prot. n. 8651/53, licenza n. 808/AR, rinnovato con prot. n. 20980, licenza n. 1118/AR dell'anno 1954.
- Prot. n. 49885, licenza n. 732/AR del 12.06.1961 e non in difformità delle stesse, e per la richiesta di cambio di destinazione d'uso da industriale a commerciale è stata presentata domanda in concessione in sanatoria prot. n. 239520/86 (progressivi da 0091127602/1 a 0091127602/8).
- In data 01.04.1993 il Comune di Roma ha rilasciato concessione in Sanatoria 251/93.
- In data 04.12.1998 il Comune di Roma ha rilasciato concessioni nn. 147784 - 14785 - 147786 rettifiche in data 2 febbraio 2000 per variazione subalterni catastali.
- In data 13.06.2001 con prot. n. 634/C il Comune ha rilasciato ulteriore concessione edilizia per l'esecuzione di lavori di restauro e risanamento conservativo per l'intero complesso immobiliare.



- In data 23.06.2003 con protocollo CE/29886 la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ha presentato presso il municipio V del Comune di Roma una Dichiarazione di inizio attività ex l. 662/96 art. 2 per l'esecuzione di varianti non essenziali alla concessione 634/C del 13.06.2003.
- In data 07.08.2003 è stata richiesta presso il Comune di Roma Dipartimento IX richiesta di agibilità per l'intero immobile con prot. n. 54574 del 12.09.2003.

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina 1166-1168, interno 36, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 293, Part. 177, Sub. 593, Zc. 6, Categoria C6

Il complesso edilizio fa parte del Sistema Insediativo – Città da Ristrutturare, Tessuti nei programmi integrati prevalentemente per attività. Sono regolamentati dagli art. 51, 52, 53 delle NTA.

È possibile individuare come strumento di attuazione il Programma Integrato Mun. V Tiburtino – Quarto S. Eusebio – Città da Ristrutturare.

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

Il complesso edilizio è stato costruito in base alle seguenti licenze edilizie, rintracciabili nell'atto di acquisto (allegato 8) repertorio 47942 raccolta n. 12848:

- Prot. n. 8651/53, licenza n. 808/AR, rinnovato con prot. n. 20980, licenza n. 1118/AR dell'anno 1954.
- Prot. n. 49885, licenza n. 732/AR del 12.06.1961 e non in difformità delle stesse, e per la richiesta di cambio di destinazione d'uso da industriale a commerciale è stata presentata domanda in concessione in sanatoria prot. n. 239520/86 (progressivi da 0091127602/1 a 0091127602/8).
- In data 01.04.1993 il Comune di Roma ha rilasciato concessione in Sanatoria 251/93.
- In data 04.12.1998 il Comune di Roma ha rilasciato concessioni nn. 147784 - 14785 - 147786 rettifiche in data 2 febbraio 2000 per variazione subalterni catastali.
- In data 13.06.2001 con prot. n. 634/C il Comune ha rilasciato ulteriore concessione edilizia per l'esecuzione di lavori di restauro e risanamento conservativo per l'intero complesso immobiliare.
- In data 23.06.2003 con protocollo CE/29886 la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ha presentato presso il municipio V del Comune di Roma una Dichiarazione di inizio attività ex l. 662/96 art. 2 per l'esecuzione di varianti non essenziali alla concessione 634/C del 13.06.2003.
- In data 07.08.2003 è stata richiesta presso il Comune di Roma Dipartimento IX richiesta di agibilità per l'intero immobile con prot. n. 54574 del 12.09.2003.



LOTTO 5

Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina 1166-1168, interno 44, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 293, Part. 177, Sub. 601, Zc. 6, Categoria C6

Il complesso edilizio fa parte del Sistema Insediativo – Città da Ristrutturare, Tessuti nei programmi integrati prevalentemente per attività. Sono regolamentati dagli art. 51, 52, 53 delle NTA.

È possibile individuare come strumento di attuazione il Programma Integrato Mun. V Tiburtino – Quarto S. Eusebio – Città da Ristrutturare.

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

Il complesso edilizio è stato costruito in base alle seguenti licenze edilizie, rintracciabili nell'atto di acquisto (allegato 8) repertorio 47942 raccolta n. 12848:

- Prot. n. 8651/53, licenza n. 808/AR, rinnovato con prot. n. 20980, licenza n. 1118/AR dell'anno 1954.
- Prot. n. 49885, licenza n. 732/AR del 12.06.1961 e non in difformità delle stesse, e per la richiesta di cambio di destinazione d'uso da industriale a commerciale è stata presentata domanda in concessione in sanatoria prot. n. 239520/86 (progressivi da 0091127602/1 a 0091127602/8).
- In data 01.04.1993 il Comune di Roma ha rilasciato concessione in Sanatoria 251/93.
- In data 04.12.1998 il Comune di Roma ha rilasciato concessioni nn. 147784 - 14785 - 147786 rettifiche in data 2 febbraio 2000 per variazione subalterni catastali.
- In data 13.06.2001 con prot. n. 634/C il Comune ha rilasciato ulteriore concessione edilizia per l'esecuzione di lavori di restauro e risanamento conservativo per l'intero complesso immobiliare.
- In data 23.06.2003 con protocollo CE/29886 la ha presentato presso il municipio V del Comune di Roma una Dichiarazione di inizio attività ex l. 662/96 art. 2 per l'esecuzione di varianti non essenziali alla concessione 634/C del 13.06.2003.
- In data 07.08.2003 è stata richiesta presso il Comune di Roma Dipartimento IX richiesta di agibilità per l'intero immobile con prot. n. 54574 del 12.09.2003.

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina 1166-1168, interno 45, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 293, Part. 177, Sub. 602, Zc. 6, Categoria C6

Il complesso edilizio fa parte del Sistema Insediativo – Città da Ristrutturare, Tessuti nei programmi integrati prevalentemente per attività. Sono regolamentati dagli art. 51, 52, 53 delle NTA.

È possibile individuare come strumento di attuazione il Programma Integrato Mun. V Tiburtino – Quarto S. Eusebio – Città da Ristrutturare.

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

Il complesso edilizio è stato costruito in base alle seguenti licenze edilizie, rintracciabili nell'atto di acquisto (allegato 8) repertorio 47942 raccolta n. 12848:



- Prot. n. 8651/53, licenza n. 808/AR, rinnovato con prot. n. 20980, licenza n. 1118/AR dell'anno 1954.
- Prot. n. 49885, licenza n. 732/AR del 12.06.1961 e non in difformità delle stesse, e per la richiesta di cambio di destinazione d'uso da industriale a commerciale è stata presentata domanda in concessione in sanatoria prot. n. 239520/86 (progressivi da 0091127602/1 a 0091127602/8).
- In data 01.04.1993 il Comune di Roma ha rilasciato concessione in Sanatoria 251/93.
- In data 04.12.1998 il Comune di Roma ha rilasciato concessioni nn. 147784 - 14785 - 147786 rettifiche in data 2 febbraio 2000 per variazione subalterni catastali.
- In data 13.06.2001 con prot. n. 634/C il Comune ha rilasciato ulteriore concessione edilizia per l'esecuzione di lavori di restauro e risanamento conservativo per l'intero complesso immobiliare.
- In data 23.06.2003 con protocollo CE/29886 la XXXXXXXXXXXX ha presentato presso il municipio V del Comune di Roma una Dichiarazione di inizio attività ex l. 662/96 art. 2 per l'esecuzione di varianti non essenziali alla concessione 634/C del 13.06.2003.
- In data 07.08.2003 è stata richiesta presso il Comune di Roma Dipartimento IX richiesta di agibilità per l'intero immobile con prot. n. 54574 del 12.09.2003.

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina 1166, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 293, Part. 177, Sub. 631, Zc. 6, Categoria C6

Il complesso edilizio fa parte del Sistema Insediativo – Città da Ristrutturare, Tessuti nei programmi integrati prevalentemente per attività. Sono regolamentati dagli art. 51, 52, 53 delle NTA.

È possibile individuare come strumento di attuazione il Programma Integrato Mun. V Tiburtino – Quarto S. Eusebio – Città da Ristrutturare.

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

Il complesso edilizio è stato costruito in base alle seguenti licenze edilizie, rintracciabili nell'atto di acquisto (allegato 8) repertorio 47942 raccolta n. 12848:

- Prot. n. 8651/53, licenza n. 808/AR, rinnovato con prot. n. 20980, licenza n. 1118/AR dell'anno 1954.
- Prot. n. 49885, licenza n. 732/AR del 12.06.1961 e non in difformità delle stesse, e per la richiesta di cambio di destinazione d'uso da industriale a commerciale è stata presentata domanda in concessione in sanatoria prot. n. 239520/86 (progressivi da 0091127602/1 a 0091127602/8).
- In data 01.04.1993 il Comune di Roma ha rilasciato concessione in Sanatoria 251/93.
- In data 04.12.1998 il Comune di Roma ha rilasciato concessioni nn. 147784 - 14785 - 147786 rettifiche in data 2 febbraio 2000 per variazione subalterni catastali.
- In data 13.06.2001 con prot. n. 634/C il Comune ha rilasciato ulteriore concessione edilizia per l'esecuzione di lavori di restauro e risanamento conservativo per l'intero complesso immobiliare.
- In data 23.06.2003 con protocollo CE/29886 la XXXXXXXXXXXX ha presentato presso il municipio V del Comune di Roma una Dichiarazione di inizio attività ex l. 662/96 art. 2 per l'esecuzione di varianti non essenziali alla concessione 634/C del 13.06.2003.
- In data 07.08.2003 è stata richiesta presso il Comune di Roma Dipartimento IX richiesta di agibilità per l'intero immobile con prot. n. 54574 del 12.09.2003.



LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina 1166, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 293, Part. 177, Sub. 633, Zc. 6, Categoria C2

Il complesso edilizio fa parte del Sistema Insediativo – Città da Ristrutturare, Tessuti nei programmi integrati prevalentemente per attività. Sono regolamentati dagli art. 51, 52, 53 delle NTA.

È possibile individuare come strumento di attuazione il Programma Integrato Mun. V Tiburtino – Quarto S. Eusebio – Città da Ristrutturare.

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

Il complesso edilizio è stato costruito in base alle seguenti licenze edilizie, rintracciabili nell'atto di acquisto (allegato 8) repertorio 47942 raccolta n. 12848:

- Prot. n. 8651/53, licenza n. 808/AR, rinnovato con prot. n. 20980, licenza n. 1118/AR dell'anno 1954.
- Prot. n. 49885, licenza n. 732/AR del 12.06.1961 e non in difformità delle stesse, e per la richiesta di cambio di destinazione d'uso da industriale a commerciale è stata presentata domanda in concessione in sanatoria prot. n. 239520/86 (progressivi da 0091127602/1 a 0091127602/8).
- In data 01.04.1993 il Comune di Roma ha rilasciato concessione in Sanatoria 251/93.
- In data 04.12.1998 il Comune di Roma ha rilasciato concessioni nn. 147784 - 14785 - 147786 rettifiche in data 2 febbraio 2000 per variazione subalterni catastali.
- In data 13.06.2001 con prot. n. 634/C il Comune ha rilasciato ulteriore concessione edilizia per l'esecuzione di lavori di restauro e risanamento conservativo per l'intero complesso immobiliare.
- In data 23.06.2003 con protocollo CE/29886 la ha presentato presso il municipio V del Comune di Roma una Dichiarazione di inizio attività ex l. 662/96 art. 2 per l'esecuzione di varianti non essenziali alla concessione 634/C del 13.06.2003.
- In data 07.08.2003 è stata richiesta presso il Comune di Roma Dipartimento IX richiesta di agibilità per l'intero immobile con prot. n. 54574 del 12.09.2003.

LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina 1166-1168, piano T
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 293, Part. 177, Sub. 516, Zc. 6, Categoria C1
- **Bene N° 10** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina 1166, piano T
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 293, Part. 177, Sub. 649, Zc. 6, Categoria D8

Il complesso edilizio fa parte del Sistema Insediativo – Città da Ristrutturare, Tessuti nei programmi integrati prevalentemente per attività. Sono regolamentati dagli art. 51, 52, 53 delle NTA.

È possibile individuare come strumento di attuazione il Programma Integrato Mun. V Tiburtino – Quarto S. Eusebio – Città da Ristrutturare.

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



Il complesso edilizio è stato costruito in base alle seguenti licenze edilizie, rintracciabili nell'atto di acquisto (allegato 8) repertorio 45585 raccolta n. 11951:

- Prot. n. 8651/53, licenza n. 808/AR, rinnovato con prot. n. 20980, licenza n. 1118/AR dell'anno 1954.
- Prot. n. 49885, licenza n. 732/AR del 12.06.1961 e non in difformità delle stesse, e per la richiesta di cambio di destinazione d'uso da industriale a commerciale è stata presentata domanda in concessione in sanatoria prot. n. 239520/86 (progressivi da 0091127602/1 a 0091127602/8).
- In data 01.04.1993 il Comune di Roma ha rilasciato concessione in Sanatoria 251/93.
- In data 04.12.1998 il Comune di Roma ha rilasciato concessioni nn. 147784 - 14785 - 147786 rettifiche in data 2 febbraio 2000 per variazione subalterni catastali.
- In data 13.06.2001 con prot. n. 634/C il Comune ha rilasciato ulteriore concessione edilizia per l'esecuzione di lavori di restauro e risanamento conservativo per l'intero complesso immobiliare.
- In data 10.01.2002 la parte venditrice ha presentato presso la V Circoscrizione del Comune di Roma richiesta di parere sulla utilizzabilità dell'immobile per l'esercizio dell'attività svolta dalla parte acquirente alla quale è seguita la nota del Municipio V del Comune di Roma prot. 2333/02 del 07.02.2002.
- Dagli accessi agli atti effettuati presso il Municipio IV non risultano richieste né documentazioni relative all'agibilità dei locali.

LOTTO 10

- **Bene N° 11** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina 1166, piano T Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 293, Part. 177, Sub. 650, Zc. 6, Categoria D8

Il complesso edilizio fa parte del Sistema Insediativo – Città da Ristrutturare, Tessuti nei programmi integrati prevalentemente per attività. Sono regolamentati dagli art. 51, 52, 53 delle NTA.

È possibile individuare come strumento di attuazione il Programma Integrato Mun. V Tiburtino – Quarto S. Eusebio – Città da Ristrutturare.

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

Il complesso edilizio è stato costruito in base alle seguenti licenze edilizie, rintracciabili nell'atto di acquisto (allegato 8) repertorio 45585 raccolta n. 11951:

- Prot. n. 8651/53, licenza n. 808/AR, rinnovato con prot. n. 20980, licenza n. 1118/AR dell'anno 1954.
- Prot. n. 49885, licenza n. 732/AR del 12.06.1961 e non in difformità delle stesse, e per la richiesta di cambio di destinazione d'uso da industriale a commerciale è stata presentata domanda in concessione in sanatoria prot. n. 239520/86 (progressivi da 0091127602/1 a 0091127602/8).
- In data 01.04.1993 il Comune di Roma ha rilasciato concessione in Sanatoria 251/93.
- In data 04.12.1998 il Comune di Roma ha rilasciato concessioni nn. 147784 - 14785 - 147786 rettifiche in data 2 febbraio 2000 per variazione subalterni catastali.
- In data 13.06.2001 con prot. n. 634/C il Comune ha rilasciato ulteriore concessione edilizia per l'esecuzione di lavori di restauro e risanamento conservativo per l'intero complesso immobiliare.



- In data 10.01.2002 la parte venditrice ha presentato presso la V Circoscrizione del Comune di Roma richiesta di parere sulla utilizzabilità dell'immobile per l'esercizio dell'attività svolta dalla parte acquirente alla quale è seguita la nota del Municipio V del Comune di Roma prot. 2333/02 del 07.02.2002.
- Dagli accessi agli atti effettuati presso il Municipio IV non risultano richieste né documentazioni relative all'agibilità dei locali.

LOTTO 11

- **Bene N° 12** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina 1166-1168, piano 1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 293, Part. 177, Sub. 554, Zc. 6, Categoria C1

Il complesso edilizio fa parte del Sistema Insediativo – Città da Ristrutturare, Tessuti nei programmi integrati prevalentemente per attività. Sono regolamentati dagli art. 51, 52, 53 delle NTA.

È possibile individuare come strumento di attuazione il Programma Integrato Mun. V Tiburtino – Quarto S. Eusebio – Città da Ristrutturare.

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

Il complesso edilizio è stato costruito in base alle seguenti licenze edilizie, rintracciabili nell'atto di acquisto (allegato 8) repertorio 45585 raccolta n. 11951:

- Prot. n. 8651/53, licenza n. 808/AR, rinnovato con prot. n. 20980, licenza n. 1118/AR dell'anno 1954.
- Prot. n. 49885, licenza n. 732/AR del 12.06.1961 e non in difformità delle stesse, e per la richiesta di cambio di destinazione d'uso da industriale a commerciale è stata presentata domanda in concessione in sanatoria prot. n. 239520/86 (progressivi da 0091127602/1 a 0091127602/8).
- In data 01.04.1993 il Comune di Roma ha rilasciato concessione in Sanatoria 251/93.
- In data 04.12.1998 il Comune di Roma ha rilasciato concessioni nn. 147784 - 14785 - 147786 rettifiche in data 2 febbraio 2000 per variazione subalterni catastali.
- In data 13.06.2001 con prot. n. 634/C il Comune ha rilasciato ulteriore concessione edilizia per l'esecuzione di lavori di restauro e risanamento conservativo per l'intero complesso immobiliare.
- In data 10.01.2002 la parte venditrice ha presentato presso la V Circoscrizione del Comune di Roma richiesta di parere sulla utilizzabilità dell'immobile per l'esercizio dell'attività svolta dalla parte acquirente alla quale è seguita la nota del Municipio V del Comune di Roma prot. 2333/02 del 07.02.2002.
- Dagli accessi agli atti effettuati presso il Municipio IV non risultano richieste né documentazioni relative all'agibilità dei locali.

LOTTO 12

- **Bene N° 13** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina 1166-1168, piano 1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 293, Part. 177, Sub. 555, Zc. 6, Categoria C1

Il complesso edilizio fa parte del Sistema Insediativo – Città da Ristrutturare, Tessuti nei programmi integrati prevalentemente per attività. Sono regolamentati dagli art. 51, 52, 53 delle NTA.



È possibile individuare come strumento di attuazione il Programma Integrato Mun. V Tiburtino – Quarto S. Eusebio – Città da Ristrutturare.

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

Il complesso edilizio è stato costruito in base alle seguenti licenze edilizie, rintracciabili nell'atto di acquisto (allegato 8) repertorio 45585 raccolta n. 11951:

- Prot. n. 8651/53, licenza n. 808/AR, rinnovato con prot. n. 20980, licenza n. 1118/AR dell'anno 1954.
- Prot. n. 49885, licenza n. 732/AR del 12.06.1961 e non in difformità delle stesse, e per la richiesta di cambio di destinazione d'uso da industriale a commerciale è stata presentata domanda in concessione in sanatoria prot. n. 239520/86 (progressivi da 0091127602/1 a 0091127602/8).
- In data 01.04.1993 il Comune di Roma ha rilasciato concessione in Sanatoria 251/93.
- In data 04.12.1998 il Comune di Roma ha rilasciato concessioni nn. 147784 - 14785 - 147786 rettifiche in data 2 febbraio 2000 per variazione subalterni catastali.
- In data 13.06.2001 con prot. n. 634/C il Comune ha rilasciato ulteriore concessione edilizia per l'esecuzione di lavori di restauro e risanamento conservativo per l'intero complesso immobiliare.
- In data 10.01.2002 la parte venditrice ha presentato presso la V Circoscrizione del Comune di Roma richiesta di parere sulla utilizzabilità dell'immobile per l'esercizio dell'attività svolta dalla parte acquirente alla quale è seguita la nota del Municipio V del Comune di Roma prot. 2333/02 del 07.02.2002.
- Dagli accessi agli atti effettuati presso il Municipio IV non risultano richieste né documentazioni relative all'agibilità dei locali.

LOTTO 13

- **Bene N° 14** - Laboratorio ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina 1166, piano 1 Cop.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 293, Part. 177, Sub. 635, Zc. 6, Categoria C3

Il complesso edilizio fa parte del Sistema Insediativo – Città da Ristrutturare, Tessuti nei programmi integrati prevalentemente per attività. Sono regolamentati dagli art. 51, 52, 53 delle NTA.

È possibile individuare come strumento di attuazione il Programma Integrato Mun. V Tiburtino – Quarto S. Eusebio – Città da Ristrutturare.

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

Il complesso edilizio è stato costruito in base alle seguenti licenze edilizie, rintracciabili nell'atto di acquisto (allegato 8) repertorio 45585 raccolta n. 11951:

- Prot. n. 8651/53, licenza n. 808/AR, rinnovato con prot. n. 20980, licenza n. 1118/AR dell'anno 1954.
- Prot. n. 49885, licenza n. 732/AR del 12.06.1961 e non in difformità delle stesse, e per la richiesta di cambio di destinazione d'uso da industriale a commerciale è stata presentata domanda in concessione in sanatoria prot. n. 239520/86 (progressivi da 0091127602/1 a 0091127602/8).
- In data 01.04.1993 il Comune di Roma ha rilasciato concessione in Sanatoria 251/93.
- In data 04.12.1998 il Comune di Roma ha rilasciato concessioni nn. 147784 - 14785 - 147786 rettifiche in data 2 febbraio 2000 per variazione subalterni catastali.



- In data 13.06.2001 con prot. n. 634/C il Comune ha rilasciato ulteriore concessione edilizia per l'esecuzione di lavori di restauro e risanamento conservativo per l'intero complesso immobiliare.
- In data 10.01.2002 la parte venditrice ha presentato presso la V Circoscrizione del Comune di Roma richiesta di parere sulla utilizzabilità dell'immobile per l'esercizio dell'attività svolta dalla parte acquirente alla quale è seguita la nota del Municipio V del Comune di Roma prot. 2333/02 del 07.02.2002.
- Dagli accessi agli atti effettuati presso il Municipio IV non risultano richieste né documentazioni relative all'agibilità dei locali.



SCHEMA RIASSUNTIVO

LOTTO 1

Bene N° 1 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA TIBURTINA n. 1166-1168, interno 33, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 293, Part. 177, Sub. 590, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	14,00 mq
Stato conservativo:	Attualmente gli immobili si presentano in buono stato, non necessitano di interventi manutentivi particolari.		
Descrizione:	Posto auto facente parte del complesso commerciale sito in Roma via Tiburtina 1166/1168 piano S1, interno 33.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA TIBURTINA n. 1166-1168, interno 34, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 293, Part. 177, Sub. 591, Zc. 6, Categoria C6 Superficie 13 mq	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto		
Descrizione:	Posto auto facente parte del complesso commerciale sito in Roma via Tiburtina 1166/1168 piano S1, interno 34.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 3

Bene N° 3 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Tiburtina 1166-1168, interno 35, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 293, Part. 177, Sub. 592, Zc. 6, Categoria C6 Superficie 13 mq	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto		



Descrizione:	Posto auto facente parte del complesso commerciale sito in Roma via Tiburtina 1166/1168 piano S1, interno 35.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 4

Bene N° 4 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Tiburtina 1166-1168, interno 36, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 293, Part. 177, Sub. 593, Zc. 6, Categoria C6 Superficie 13 mq	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto		
Descrizione:	Posto auto facente parte del complesso commerciale sito in Roma via Tiburtina 1166/1168 piano S1, interno 36.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 5

Bene N° 5 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Tiburtina 1166-1168, interno 44, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 293, Part. 177, Sub. 601, Zc. 6, Categoria C6 Superficie 13 mq	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto		
Descrizione:	Posto auto facente parte del complesso commerciale sito in Roma via Tiburtina 1166/1168, piano S1, interno 44.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 6

Bene N° 6 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Tiburtina 1166-1168, interno 45, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 293, Part. 177, Sub. 602, Zc. 6, Categoria C6 Superficie	Quota	1/1



	14 mq		
Tipologia immobile:	Posto auto		
Descrizione:	Posto auto facente parte del complesso commerciale sito in Roma via Tiburtina 1166/1168 piano S1, interno 45.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 7

Bene N° 7 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Tiburtina 1166, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 293, Part. 177, Sub. 631, Zc. 6, Categoria C6 Superficie 57 mq	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage		
Descrizione:	Box deposito di circa 57 mq facente parte del complesso commerciale sito in Roma via Tiburtina 1166, piano S1 con ingresso dalla rampa di accesso al piano interrato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 8

Bene N° 8 - Deposito			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Tiburtina 1166, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 293, Part. 177, Sub. 633, Zc. 6, Categoria C2 Superficie 83 mq	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito		
Descrizione:	Deposito di circa 83 mq facente parte del complesso commerciale sito in Roma via Tiburtina 1166 piano S1 con accesso dall'area di manovra.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



LOTTO 9

Bene N° 9 - Negozio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Tiburtina 1166-1168, piano T		
Diritto reale:	Proprietà Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 293, Part. 177, Sub. 516, Zc. 6, Categoria C1 Superficie 94 mq	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio		
Descrizione:	Negozio con uffici facente parte del complesso commerciale sito in Roma via Tiburtina 1166/1168 piano T, posto all'angolo sinistro dell'edificio e con affaccio sulla rampa di accesso al piano interrato, con superficie catastale di circa 94 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 10 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Tiburtina 1166, piano T		
Diritto reale:	Proprietà Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 293, Part. 177, Sub. 649, Zc. 6, Categoria D8 Superficie 778 mq	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale		
Descrizione:	Locali commerciali facenti parte del complesso commerciale sito in Roma via Tiburtina 1166 piano T.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 10

Bene N° 11 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Tiburtina 1166, piano T		
Diritto reale:	Proprietà Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 293, Part. 177, Sub. 650, Zc. 6, Categoria D8 Superficie 447 mq	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale		
Descrizione:	Locale commerciale facente parte del complesso commerciale sito in Roma via Tiburtina 1166 piano T.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



LOTTO 11

Bene N° 12 - Negozio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Tiburtina 1166-1168, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
	Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 293, Part. 177, Sub. 554, Zc. 6, Categoria C1		
	Superficie 144 mq		
Tipologia immobile:	Negozio		
Descrizione:	Negozio con uffici di circa 144 mq facente parte del complesso commerciale sito in Roma via Tiburtina 1166/1168 piano 1.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 12

Bene N° 13 - Negozio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Tiburtina 1166-1168, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
	Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 293, Part. 177, Sub. 555, Zc. 6, Categoria C1		
	Superficie 76 mq		
Tipologia immobile:	Negozio		
Descrizione:	Negozio con uffici di circa 76 mq facente parte del complesso commerciale sito in Roma via Tiburtina 1166/1168 piano 1.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 13

Bene N° 14 - Laboratorio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Tiburtina 1166, piano 1 Cop.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
	Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 293, Part. 177, Sub. 635, Zc. 6, Categoria C3		
	Superficie 114 mq		
Tipologia immobile:	Laboratorio		
Descrizione:	Laboratorio facente parte del complesso commerciale sito in Roma via Tiburtina 1166 realizzato sul piano copertura dell'edificio, superficie catastale di circa 114 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

