
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Smedile Manuela, nell'Esecuzione Immobiliare 354/2022 del R.G.E.
promossa da

BANCA POPOLARE DI BERGAMO

Codice fiscale: 03034840169

AURELIA SPV SRL

Codice fiscale: 15502861006

contro

FFFFFFFFFFFF SRL

Codice fiscale: FFFFFFFFFF



SOMMARIO

Incarico	9
Premessa	9
Descrizione	9
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - VIA GASPARRI 48/B e 48/C, scala U, piano T	9
Date le caratteristiche strumentali e la qualificazione del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettato ad IVA.....	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano T	10
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S1	11
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S1	12
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S1	13
Bene N° 6 - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2.....	13
Bene N° 7 - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2.....	14
Bene N° 8 - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2.....	15
Bene N° 9 - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2.....	16
Bene N° 10 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano 4	17
Lotto 1	18
Completezza documentazione ex art. 567.....	18
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - VIA GASPARRI 48/B e 48/C, scala U, piano T ..	18
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano T	18
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S1	18
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S1	18
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S1	18
Bene N° 6 - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2.....	18
Bene N° 7 - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2.....	18
Bene N° 8 - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2.....	19
Bene N° 9 - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2.....	19
Bene N° 10 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano 4	19
Titolarità.....	19
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - VIA GASPARRI 48/B e 48/C, scala U, piano T ..	19
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano T	19
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S1	19
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S1	20
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S1	20



Bene N° 6 - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2.....	20
Bene N° 7 - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2.....	20
Bene N° 8 - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2.....	21
Bene N° 9 - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2.....	21
Bene N° 10 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano 4	21
Confini	21
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - VIA GASPARRI 48/B e 48/C, scala U, piano T ..	21
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano T	21
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S1	21
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S1	22
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S1	22
Bene N° 6 - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2.....	22
Bene N° 7 - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2.....	22
Bene N° 8 - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2.....	22
Bene N° 9 - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2.....	22
Bene N° 10 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano 4	22
Consistenza	22
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - VIA GASPARRI 48/B e 48/C, scala U, piano T ..	22
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano T	23
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S1	23
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S1	23
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S1	24
Bene N° 6 - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2.....	24
Bene N° 7 - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2.....	24
Bene N° 8 - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2.....	24
Bene N° 9 - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2.....	25
Bene N° 10 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano 4	25
Cronistoria Dati Catastali	26
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - VIA GASPARRI 48/B e 48/C, scala U, piano T ..	26
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano T	26



Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S1	27
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S1	28
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S1	28
Bene N° 6 - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2.....	29
Bene N° 7 - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2.....	29
Bene N° 8 - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2.....	30
Bene N° 9 - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2.....	31
Bene N° 10 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano 4	31
Dati Catastali.....	32
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - VIA GASPARRI 48/B e 48/C, scala U, piano T ..	32
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano T	32
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S1	33
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S1	33
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S1	33
Bene N° 6 - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2.....	34
Bene N° 7 - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2.....	34
Bene N° 8 - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2.....	34
Bene N° 9 - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2.....	35
Bene N° 10 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano 4	35
Stato conservativo.....	35
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - VIA GASPARRI 48/B e 48/C, scala U, piano T ..	35
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano T	35
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S1	36
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S1	36
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S1	36
Bene N° 6 - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2.....	36
Bene N° 7 - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2.....	36
Bene N° 8 - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2.....	36
Bene N° 9 - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2.....	36
Bene N° 10 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano 4	36



Parti Comuni	36
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - VIA GASPARRI 48/B e 48/C, scala U, piano T ..	36
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano T	36
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S1	37
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S1	37
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S1	37
Bene N° 6 - Posto motoubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2.....	37
Bene N° 7 - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2.....	37
Bene N° 8 - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2.....	37
Bene N° 9 - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2.....	38
Bene N° 10 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano 4	38
Servitù, censo, livello, usi civici	38
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano T	38
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S1	38
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S1	39
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S1	39
Bene N° 6 - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2.....	39
Bene N° 7 - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2.....	39
Bene N° 8 - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2.....	40
Bene N° 9 - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2.....	40
Bene N° 10 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano 4	40
Caratteristiche costruttive prevalenti	40
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - VIA GASPARRI 48/B e 48/C, scala U, piano T ..	40
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano T	40
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S1	40
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S1	41
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S1	41
Bene N° 6 - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2.....	41
Bene N° 7 - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2.....	41
Bene N° 8 - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2.....	41



Bene N° 9 - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2.....	41
Bene N° 10 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano 4	42
Stato di occupazione.....	42
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - VIA GASPARRI 48/B e 48/C, scala U, piano T ..	42
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano T	42
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S1	43
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S1	43
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S1	43
Bene N° 6 - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2.....	43
Bene N° 7 - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2.....	43
Bene N° 8 - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2.....	43
Bene N° 9 - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2.....	43
Bene N° 10 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano 4	43
Provenienze Ventennali.....	44
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - VIA GASPARRI 48/B e 48/C, scala U, piano T ..	44
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano T	45
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S1	46
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S1	47
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S1	48
Bene N° 6 - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2.....	49
Bene N° 7 - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2.....	50
Bene N° 8 - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2.....	51
Bene N° 9 - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2.....	52
Bene N° 10 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano 4	54
Formalità pregiudizievoli.....	55
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - VIA GASPARRI 48/B e 48/C, scala U, piano T ..	55
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano T	56
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S1	57
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S1	58
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S1	59



Bene N° 6 - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2.....	60
Bene N° 7 - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2.....	62
Bene N° 8 - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2.....	63
Bene N° 9 - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2.....	64
Bene N° 10 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano 4	65
Normativa urbanistica.....	66
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - VIA GASPARRI 48/B e 48/C, scala U, piano T ..	66
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano T	66
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S1	66
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S1	66
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S1	66
Bene N° 6 - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2.....	66
Bene N° 7 - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2.....	66
Bene N° 8 - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2.....	66
Bene N° 9 - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2.....	66
Bene N° 10 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano 4	66
Regolarità edilizia.....	67
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - VIA GASPARRI 48/B e 48/C, scala U, piano T ..	67
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano T	68
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S1	68
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S1	69
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S1	70
Bene N° 6 - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2.....	70
Bene N° 7 - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2.....	71
Bene N° 8 - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2.....	71
Bene N° 9 - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2.....	72
Bene N° 10 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano 4	72
Vincoli od oneri condominiali.....	73
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - VIA GASPARRI 48/B e 48/C, scala U, piano T ..	73
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano T	73



Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S1	73
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S1	73
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S1	73
Bene N° 6 - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2.....	73
Bene N° 7 - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2.....	73
Bene N° 8 - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2.....	73
Bene N° 9 - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2.....	73
Bene N° 10 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano 4	73
Stima / Formazione lotti.....	74
Riepilogo bando d'asta	90
Lotto 1	90
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 354/2022 del R.G.E.....	99
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 143.000,00	99



INCARICO

In data 17/09/2024, la sottoscritta Arch. Smedile Manuela, con studio in Via Luigi Settembrini, 28 - 00195 - Roma (RM), email manu.smedile@gmail.com, PEC m.smedile@pec.archrm.it, Tel. 06 31 050 867, Fax 06 31 050 867, veniva nominata "Esperto ex art. 568 c.p.c." e in data 19/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - VIA GASPARRI 48/B e 48/C, scala U, piano T
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano T
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S1
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S1
- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S1
- **Bene N° 6** - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2
- **Bene N° 7** - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2
- **Bene N° 8** - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2
- **Bene N° 9** - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2
- **Bene N° 10** - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano 4

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GASPARRI 48/B E 48/C, SCALA U, PIANO T

L'unità immobiliare individuata con il **sub.530 consiste in un locale a destinazione commerciale**, dotato di due vetrine su Via Gasparri, formato da due ambienti di cui uno meno profondo, destinato a cucina con canna fumaria, e uno più profondo dotato sul retro di area ripostiglio, bagni e spogliatoi per il personale. L'unità immobiliare è attualmente locata ed utilizzata come laboratorio per pizza da asporto.

L'unità oggetto della presente perizia è parte di un fabbricato di cinque livelli fuori terra dotato di ascensore, composto da diciotto unità abitative, due unità commerciali al piano terra, oltre due piani interrati destinati a posti auto e moto. L'edificio, di recente edificazione, è frutto di un intervento di ristrutturazione integrale di una precedente cubatura, realizzato mediante presentazione del progetto nell'anno 2000 e fine lavori nell'anno 2008. L'immobile, sito in Via Luigi Maglione n.1/a, si trova nella zona di Torrevicchia - Primavalle, nel quadrante nord-ovest di Roma, compreso tra la via Trionfale, la via Boccea e la Riserva naturale dell'Acquafredda.

Si tratta di un settore urbano densamente popolato e fortemente congestionato dal punto di vista della mobilità. Attualmente esistono due soli nodi di accesso al settore urbano: piazza Irnerio e via Cortina d'Ampezzo, oltre agli imbocchi al G.R.A. da via Boccea e da via Casal del Marmo.



L'accessibilità al trasporto su ferro è garantito in quest'area dalla linea FR3, con le fermate San Filippo Neri e Monte Mario e dalla linea A della metropolitana (fermate Battistini e Cornelia).

Le aree verdi, presenti ma spesso abbandonate e degradate, sono inserite attualmente in un piano di recupero urbano, uno degli ambiti di maggior pregio è quello del Fosso delle Campanelle, di cui il programma prevede il recupero ambientale con la sistemazione delle aree circostanti a verde pubblico attrezzato.

La zona di Torrevecchia si è sviluppata prevalentemente come espansione spontanea, poi regolamentata successivamente, con una morfologia urbana caratterizzata da tessuti edilizi eterogenei e frammisti (villini, palazzine anni '60-'80, edilizia economica e popolare, e recenti interventi di sostituzione edilizia).

La zona è interessata da un programma di recupero urbano, per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, che prevede il potenziamento della rete del trasporto pubblico locale (es. tram su via di Torrevecchia o bus BRT), la riqualificazione degli spazi pubblici in chiave partecipata e l'incentivazione delle funzioni miste (residenza, commercio, cultura, artigianato urbano) per contrastare la monofunzionalità residenziale.

Da rilevare la presenza della vicina struttura sanitaria del Policlinico Gemelli, quale importante servizio pubblico dell'intero quadrante della città.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Date le caratteristiche strumentali e la qualificazione del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettato ad IVA.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO T

L'unità immobiliare individuata con il **sub.528 consiste in UN'AREA PER DUE POSTI AUTO SCOPERTI DESTINATI AD USO PUBBLICO PER IL COMMERCIALE** con accesso su Via Luigi Maglione.

L'unità oggetto della presente perizia è costituita da un parcheggio a raso, con accesso diretto da Via Luigi Maglione, ricavata sull'area pertinenziale esterna di un fabbricato a destinazione mista. L'edificio di recente edificazione, composto da cinque piani fuori terra e due piani interrati con ascensore, è il risultato di un intervento di ristrutturazione edilizia di tipo integrale, eseguito mediante riconfigurazione di una preesistente cubatura.

L'intervento è stato progettato e presentato nel corso dell'anno 2000 ed ultimato con dichiarazione di fine lavori nell'anno 2008. Il fabbricato si compone complessivamente di diciotto unità immobiliari a destinazione residenziale, due unità commerciali al piano terra e di autorimesse e posti moto distribuiti su due livelli interrati. L'immobile, sito in Via Luigi Maglione n.1/a, si trova nella zona di Torrevecchia – Primavalle, nel quadrante nord-ovest di Roma, compreso tra la via Trionfale, la via Boccea e la Riserva naturale dell'Acquafredda.

Si tratta di un settore urbano densamente popolato e fortemente congestionato dal punto di vista della mobilità. Attualmente esistono due soli nodi di accesso al settore urbano: piazza Irnerio e via Cortina d'Ampezzo, oltre agli imbocchi al G.R.A. da via Boccea e da via Casal del Marmo.

L'accessibilità al trasporto su ferro è garantito in quest'area dalla linea FR3, con le fermate San Filippo Neri e Monte Mario e dalla linea A della metropolitana (fermate Battistini e Cornelia).

Le aree verdi, presenti ma spesso abbandonate e degradate, sono inserite attualmente in un piano di recupero urbano, uno degli ambiti di maggior pregio è quello del Fosso delle Campanelle, di cui il programma prevede il recupero ambientale con la sistemazione delle aree circostanti a verde pubblico attrezzato.

La zona di Torrevecchia si è sviluppata prevalentemente come espansione spontanea, poi regolamentata successivamente, con una morfologia urbana caratterizzata da tessuti edilizi eterogenei e frammisti (villini,



palazzine anni '60-'80, edilizia economica e popolare, e recenti interventi di sostituzione edilizia).

La zona è interessata da un programma di recupero urbano, per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, che prevede il potenziamento della rete del trasporto pubblico locale (es. tram su via di Torvecchia o bus BRT), la riqualificazione degli spazi pubblici in chiave partecipata e l'incentivazione delle funzioni miste (residenza, commercio, cultura, artigianato urbano) per contrastare la monofunzionalità residenziale.

Da rilevare la presenza della vicina struttura sanitaria del Policlinico Gemelli, quale importante servizio pubblico dell'intero quadrante della città.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Date le caratteristiche strumentali e la qualificazione del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettato ad IVA.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S1

L'unità immobiliare individuata con **il sub.515 consiste in UN POSTO AUTO COPERTO DESTINATO AD USO PRIVATO PER IL COMMERCIALE (n.15)** sito al piano primo interrato nel garage comune con accesso su Via Luigi Maglione. L'unità oggetto della presente perizia, si trova in adiacenza alla rampa di accesso comune. Il cespite è parte di un fabbricato di recente edificazione a destinazione mista, composto da cinque piani fuori terra e due piani interrati, dotato di ascensore. L'edificio, è il risultato di un intervento di ristrutturazione edilizia di tipo integrale, eseguito mediante riconfigurazione di una preesistente cubatura.

L'intervento è stato progettato e presentato nel corso dell'anno 2000 ed ultimato con dichiarazione di fine lavori nell'anno 2008. Il fabbricato si compone complessivamente di diciotto unità immobiliari a destinazione residenziale, due unità commerciali al piano terra e di autorimesse e posti moto distribuiti su due livelli interrati. L'immobile, sito in Via Luigi Maglione n.1/a, si trova nella zona di Torvecchia – Primavalle, nel quadrante nord-ovest di Roma, compreso tra la via Trionfale, la via Boccea e la Riserva naturale dell'Acquafredda.

Si tratta di un settore urbano densamente popolato e fortemente congestionato dal punto di vista della mobilità. Attualmente esistono due soli nodi di accesso al settore urbano: piazza Irnerio e via Cortina d'Ampezzo, oltre agli imbocchi al G.R.A. da via Boccea e da via Casal del Marmo.

L'accessibilità al trasporto su ferro è garantito in quest'area dalla linea FR3, con le fermate San Filippo Neri e Monte Mario e dalla linea A della metropolitana (fermate Battistini e Cornelia).

Le aree verdi, presenti ma spesso abbandonate e degradate, sono inserite attualmente in un piano di recupero urbano, uno degli ambiti di maggior pregio è quello del Fosso delle Campanelle, di cui il programma prevede il recupero ambientale con la sistemazione delle aree circostanti a verde pubblico attrezzato.

La zona di Torvecchia si è sviluppata prevalentemente come espansione spontanea, poi regolamentata successivamente, con una morfologia urbana caratterizzata da tessuti edilizi eterogenei e frammentati (villini, palazzine anni '60-'80, edilizia economica e popolare, e recenti interventi di sostituzione edilizia).

La zona è interessata da un programma di recupero urbano, per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, che prevede il potenziamento della rete del trasporto pubblico locale (es. tram su via di Torvecchia o bus BRT), la riqualificazione degli spazi pubblici in chiave partecipata e l'incentivazione delle funzioni miste (residenza, commercio, cultura, artigianato urbano) per contrastare la monofunzionalità residenziale.

Da rilevare la presenza della vicina struttura sanitaria del Policlinico Gemelli, quale importante servizio pubblico dell'intero quadrante della città.



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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Date le caratteristiche strumentali e la qualificazione del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettato ad IVA.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S1

L'unità individuata con il **sub.510 consiste in un POSTO AUTO COPERTO DESTINATO A PARCHEGGIO PUBBLICO PER IL RESIDENZIALE (n.10)** in autorimessa comune condominiale, il quale risulta attualmente frazionato, mediante realizzazione di tamponature, e parzialmente trasformato in un box auto, dotato di saracinesca metallica.

L'unità oggetto della presente perizia è parte di un fabbricato di recente edificazione a destinazione mista, composto da cinque piani fuori terra e due piani interrati, dotato di ascensore. L'edificio, è il risultato di un intervento di ristrutturazione edilizia di tipo integrale, eseguito mediante riconfigurazione di una preesistente cubatura.

L'intervento è stato progettato e presentato nel corso dell'anno 2000 ed ultimato con dichiarazione di fine lavori nell'anno 2008. Il fabbricato si compone complessivamente di diciotto unità immobiliari a destinazione residenziale, due unità commerciali al piano terra e di autorimesse e posti moto distribuiti su due livelli interrati. L'immobile, sito in Via Luigi Maglione n.1/a, si trova nella zona di Torrevicchia - Primavalle, nel quadrante nord-ovest di Roma, compreso tra la via Trionfale, la via Boccea e la Riserva naturale dell'Acquafredda.

Si tratta di un settore urbano densamente popolato e fortemente congestionato dal punto di vista della mobilità. Attualmente esistono due soli nodi di accesso al settore urbano: piazza Irnerio e via Cortina d'Ampezzo, oltre agli imbocchi al G.R.A. da via Boccea e da via Casal del Marmo.

L'accessibilità al trasporto su ferro è garantito in quest'area dalla linea FR3, con le fermate San Filippo Neri e Monte Mario e dalla linea A della metropolitana (fermate Battistini e Cornelia).

Le aree verdi, presenti ma spesso abbandonate e degradate, sono inserite attualmente in un piano di recupero urbano, uno degli ambiti di maggior pregio è quello del Fosso delle Campanelle, di cui il programma prevede il recupero ambientale con la sistemazione delle aree circostanti a verde pubblico attrezzato.

La zona di Torrevicchia si è sviluppata prevalentemente come espansione spontanea, poi regolamentata successivamente, con una morfologia urbana caratterizzata da tessuti edilizi eterogenei e frammentati (villini, palazzine anni '60-'80, edilizia economica e popolare, e recenti interventi di sostituzione edilizia).

La zona è interessata da un programma di recupero urbano, per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, che prevede il potenziamento della rete del trasporto pubblico locale (es. tram su via di Torrevicchia o bus BRT), la riqualificazione degli spazi pubblici in chiave partecipata e l'incentivazione delle funzioni miste (residenza, commercio, cultura, artigianato urbano) per contrastare la monofunzionalità residenziale.

Da rilevare la presenza della vicina struttura sanitaria del Policlinico Gemelli, quale importante servizio pubblico dell'intero quadrante della città.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Data la qualificazione del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettato ad IVA.



BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S1

L'unità individuata con il **sub.511 consiste in un POSTO AUTO COPERTO DESTINATO A PARCHEGGIO PUBBLICO PER IL RESIDENZIALE (n.11)** in autorimessa comune condominiale, situato in adiacenza dell'area di manovra comune (su piano inclinato). L'unità oggetto della presente perizia è parte di un fabbricato di recente edificazione a destinazione mista, composto da cinque piani fuori terra e due piani interrati, dotato di ascensore. L'edificio, è il risultato di un intervento di ristrutturazione edilizia di tipo integrale, eseguito mediante riconfigurazione di una preesistente cubatura.

L'intervento è stato progettato e presentato nel corso dell'anno 2000 ed ultimato con dichiarazione di fine lavori nell'anno 2008. Il fabbricato si compone complessivamente di diciotto unità immobiliari a destinazione residenziale, due unità commerciali al piano terra e di autorimesse e posti moto distribuiti su due livelli interrati. L'immobile, sito in Via Luigi Maglione n.1/a, si trova nella zona di Torrevecchia - Primavalle, nel quadrante nord-ovest di Roma, compreso tra la via Trionfale, la via Boccea e la Riserva naturale dell'Acquafrredda.

Si tratta di un settore urbano densamente popolato e fortemente congestionato dal punto di vista della mobilità. Attualmente esistono due soli nodi di accesso al settore urbano: piazza Irnerio e via Cortina d'Ampezzo, oltre agli imbocchi al G.R.A. da via Boccea e da via Casal del Marmo.

L'accessibilità al trasporto su ferro è garantito in quest'area dalla linea FR3, con le fermate San Filippo Neri e Monte Mario e dalla linea A della metropolitana (fermate Battistini e Cornelia).

Le aree verdi, presenti ma spesso abbandonate e degradate, sono inserite attualmente in un piano di recupero urbano, uno degli ambiti di maggior pregio è quello del Fosso delle Campanelle, di cui il programma prevede il recupero ambientale con la sistemazione delle aree circostanti a verde pubblico attrezzato.

La zona di Torrevecchia si è sviluppata prevalentemente come espansione spontanea, poi regolamentata successivamente, con una morfologia urbana caratterizzata da tessuti edilizi eterogenei e frammentati (villini, palazzine anni '60-'80, edilizia economica e popolare, e recenti interventi di sostituzione edilizia).

La zona è interessata da un programma di recupero urbano, per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, che prevede il potenziamento della rete del trasporto pubblico locale (es. tram su via di Torrevecchia o bus BRT), la riqualificazione degli spazi pubblici in chiave partecipata e l'incentivazione delle funzioni miste (residenza, commercio, cultura, artigianato urbano) per contrastare la monofunzionalità residenziale.

Da rilevare la presenza della vicina struttura sanitaria del Policlinico Gemelli, quale importante servizio pubblico dell'intero quadrante della città.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Data la qualificazione del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettato ad IVA.

BENE N° 6 - POSTO MOTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S2

L'unità individuata con il **sub.519 consiste in un POSTO MOTO COPERTO PRIVATO (n.19)** in autorimessa comune condominiale, posizionato all'estremità finale della rampa di accesso al secondo piano interrato del garage. L'unità oggetto della presente perizia è parte di un fabbricato di recente edificazione a destinazione mista, composto da cinque piani fuori terra e due piani interrati, dotato di ascensore. L'edificio, è il risultato di un intervento di ristrutturazione edilizia di tipo integrale, eseguito mediante riconfigurazione di una preesistente cubatura.

L'intervento è stato progettato e presentato nel corso dell'anno 2000 ed ultimato con dichiarazione di fine



lavori nell'anno 2008. Il fabbricato si compone complessivamente di diciotto unità immobiliari a destinazione residenziale, due unità commerciali al piano terra e di autorimesse e posti moto distribuiti su due livelli interrati. L'immobile, sito in Via Luigi Maglione n.1/a, si trova nella zona di Torrevecchia – Primavalle, nel quadrante nord-ovest di Roma, compreso tra la via Trionfale, la via Boccea e la Riserva naturale dell'Acquafredda.

Si tratta di un settore urbano densamente popolato e fortemente congestionato dal punto di vista della mobilità. Attualmente esistono due soli nodi di accesso al settore urbano: piazza Irnerio e via Cortina d'Ampezzo, oltre agli imbocchi al G.R.A. da via Boccea e da via Casal del Marmo.

L'accessibilità al trasporto su ferro è garantito in quest'area dalla linea FR3, con le fermate San Filippo Neri e Monte Mario e dalla linea A della metropolitana (fermate Battistini e Cornelia).

Le aree verdi, presenti ma spesso abbandonate e degradate, sono inserite attualmente in un piano di recupero urbano, uno degli ambiti di maggior pregio è quello del Fosso delle Campanelle, di cui il programma prevede il recupero ambientale con la sistemazione delle aree circostanti a verde pubblico attrezzato.

La zona di Torrevecchia si è sviluppata prevalentemente come espansione spontanea, poi regolamentata successivamente, con una morfologia urbana caratterizzata da tessuti edilizi eterogenei e frammentati (villini, palazzine anni '60-'80, edilizia economica e popolare, e recenti interventi di sostituzione edilizia).

La zona è interessata da un programma di recupero urbano, per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, che prevede il potenziamento della rete del trasporto pubblico locale (es. tram su via di Torrevecchia o bus BRT), la riqualificazione degli spazi pubblici in chiave partecipata e l'incentivazione delle funzioni miste (residenza, commercio, cultura, artigianato urbano) per contrastare la monofunzionalità residenziale.

Da rilevare la presenza della vicina struttura sanitaria del Policlinico Gemelli, quale importante servizio pubblico dell'intero quadrante della città.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Data la qualificazione del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettato ad IVA.

BENE N° 7 - POSTO MOTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S2

L'unità individuata con il **sub.520 consiste in un POSTO MOTO COPERTO PRIVATO (n.20)** in autorimessa comune condominiale, posizionato all'estremità finale della rampa di accesso al secondo piano interrato del garage. L'unità oggetto della presente perizia è parte di un fabbricato di recente edificazione a destinazione mista, composto da cinque piani fuori terra e due piani interrati, dotato di ascensore. L'edificio, è il risultato di un intervento di ristrutturazione edilizia di tipo integrale, eseguito mediante riconfigurazione di una preesistente cubatura.

L'intervento è stato progettato e presentato nel corso dell'anno 2000 ed ultimato con dichiarazione di fine lavori nell'anno 2008. Il fabbricato si compone complessivamente di diciotto unità immobiliari a destinazione residenziale, due unità commerciali al piano terra e di autorimesse e posti moto distribuiti su due livelli interrati. L'immobile, sito in Via Luigi Maglione n.1/a, si trova nella zona di Torrevecchia – Primavalle, nel quadrante nord-ovest di Roma, compreso tra la via Trionfale, la via Boccea e la Riserva naturale dell'Acquafredda.

Si tratta di un settore urbano densamente popolato e fortemente congestionato dal punto di vista della mobilità. Attualmente esistono due soli nodi di accesso al settore urbano: piazza Irnerio e via Cortina d'Ampezzo, oltre agli imbocchi al G.R.A. da via Boccea e da via Casal del Marmo.

L'accessibilità al trasporto su ferro è garantito in quest'area dalla linea FR3, con le fermate San Filippo Neri e Monte Mario e dalla linea A della metropolitana (fermate Battistini e Cornelia).

Le aree verdi, presenti ma spesso abbandonate e degradate, sono inserite attualmente in un piano di recupero



urbano, uno degli ambiti di maggior pregio è quello del Fosso delle Campanelle, di cui il programma prevede il recupero ambientale con la sistemazione delle aree circostanti a verde pubblico attrezzato.

La zona di Torrevecchia si è sviluppata prevalentemente come espansione spontanea, poi regolamentata successivamente, con una morfologia urbana caratterizzata da tessuti edilizi eterogenei e frammentati (villini, palazzine anni '60-'80, edilizia economica e popolare, e recenti interventi di sostituzione edilizia).

La zona è interessata da un programma di recupero urbano, per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, che prevede il potenziamento della rete del trasporto pubblico locale (es. tram su via di Torrevecchia o bus BRT), la riqualificazione degli spazi pubblici in chiave partecipata e l'incentivazione delle funzioni miste (residenza, commercio, cultura, artigianato urbano) per contrastare la monofunzionalità residenziale.

Da rilevare la presenza della vicina struttura sanitaria del Policlinico Gemelli, quale importante servizio pubblico dell'intero quadrante della città.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Data la qualificazione del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettato ad IVA.

BENE N° 8 - POSTO MOTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S2

L'unità individuata con il **sub.521 consiste in un POSTO MOTO COPERTO PRIVATO (n.21)** in autorimessa comune condominiale, posizionato in adiacenza della rampa di accesso al secondo piano interrato del garage (su piano inclinato). L'unità oggetto della presente perizia è parte di un fabbricato di recente edificazione a destinazione mista, composto da cinque piani fuori terra e due piani interrati, dotato di ascensore. L'edificio, è il risultato di un intervento di ristrutturazione edilizia di tipo integrale, eseguito mediante riconfigurazione di una preesistente cubatura.

L'intervento è stato progettato e presentato nel corso dell'anno 2000 ed ultimato con dichiarazione di fine lavori nell'anno 2008. Il fabbricato si compone complessivamente di diciotto unità immobiliari a destinazione residenziale, due unità commerciali al piano terra e di autorimesse e posti moto distribuiti su due livelli interrati. L'immobile, sito in Via Luigi Maglione n.1/a, si trova nella zona di Torrevecchia – Primavalle, nel quadrante nord-ovest di Roma, compreso tra la via Trionfale, la via Boccea e la Riserva naturale dell'Acquafredda.

Si tratta di un settore urbano densamente popolato e fortemente congestionato dal punto di vista della mobilità. Attualmente esistono due soli nodi di accesso al settore urbano: piazza Innerio e via Cortina d'Ampezzo, oltre agli imbocchi al G.R.A. da via Boccea e da via Casal del Marmo.

L'accessibilità al trasporto su ferro è garantito in quest'area dalla linea FR3, con le fermate San Filippo Neri e Monte Mario e dalla linea A della metropolitana (fermate Battistini e Cornelia).

Le aree verdi, presenti ma spesso abbandonate e degradate, sono inserite attualmente in un piano di recupero urbano, uno degli ambiti di maggior pregio è quello del Fosso delle Campanelle, di cui il programma prevede il recupero ambientale con la sistemazione delle aree circostanti a verde pubblico attrezzato.

La zona di Torrevecchia si è sviluppata prevalentemente come espansione spontanea, poi regolamentata successivamente, con una morfologia urbana caratterizzata da tessuti edilizi eterogenei e frammentati (villini, palazzine anni '60-'80, edilizia economica e popolare, e recenti interventi di sostituzione edilizia).

La zona è interessata da un programma di recupero urbano, per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, che prevede il potenziamento della rete del trasporto pubblico locale (es. tram su via di Torrevecchia o bus BRT), la riqualificazione degli spazi pubblici in chiave partecipata e l'incentivazione delle funzioni miste (residenza, commercio, cultura, artigianato urbano) per contrastare la monofunzionalità residenziale.



Da rilevare la presenza della vicina struttura sanitaria del Policlinico Gemelli, quale importante servizio pubblico dell'intero quadrante della città.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Data la qualificazione del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettato ad IVA.

BENE N° 9 - POSTO MOTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S2

L'unità individuata con il **sub.522 consiste in un POSTO MOTO COPERTO PRIVATO (n.22)** in autorimessa comune condominiale, posizionato in adiacenza della rampa di accesso al secondo piano interrato del garage (su piano inclinato). L'unità oggetto della presente perizia è parte di un fabbricato di recente edificazione a destinazione mista, composto da cinque piani fuori terra e due piani interrati, dotato di ascensore. L'edificio, è il risultato di un intervento di ristrutturazione edilizia di tipo integrale, eseguito mediante riconfigurazione di una preesistente cubatura.

L'intervento è stato progettato e presentato nel corso dell'anno 2000 ed ultimato con dichiarazione di fine lavori nell'anno 2008. Il fabbricato si compone complessivamente di diciotto unità immobiliari a destinazione residenziale, due unità commerciali al piano terra e di autorimesse e posti moto distribuiti su due livelli interrati. L'immobile, sito in Via Luigi Maglione n.1/a, si trova nella zona di Torrevicchia - Primavalle, nel quadrante nord-ovest di Roma, compreso tra la via Trionfale, la via Boccea e la Riserva naturale dell'Acquafredda. Si tratta di un settore urbano densamente popolato e fortemente congestionato dal punto di vista della mobilità. Attualmente esistono due soli nodi di accesso al settore urbano: piazza Irnerio e via Cortina d'Ampezzo, oltre agli imbocchi al G.R.A. da via Boccea e da via Casal del Marmo.

L'accessibilità al trasporto su ferro è garantito in quest'area dalla linea FR3, con le fermate San Filippo Neri e Monte Mario e dalla linea A della metropolitana (fermate Battistini e Cornelia).

Le aree verdi, presenti ma spesso abbandonate e degradate, sono inserite attualmente in un piano di recupero urbano, uno degli ambiti di maggior pregio è quello del Fosso delle Campanelle, di cui il programma prevede il recupero ambientale con la sistemazione delle aree circostanti a verde pubblico attrezzato.

La zona di Torrevicchia si è sviluppata prevalentemente come espansione spontanea, poi regolamentata successivamente, con una morfologia urbana caratterizzata da tessuti edilizi eterogenei e frammentati (villini, palazzine anni '60-'80, edilizia economica e popolare, e recenti interventi di sostituzione edilizia).

La zona è interessata da un programma di recupero urbano, per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, che prevede il potenziamento della rete del trasporto pubblico locale (es. tram su via di Torrevicchia o bus BRT), la riqualificazione degli spazi pubblici in chiave partecipata e l'incentivazione delle funzioni miste (residenza, commercio, cultura, artigianato urbano) per contrastare la monofunzionalità residenziale.

Da rilevare la presenza della vicina struttura sanitaria del Policlinico Gemelli, quale importante servizio pubblico dell'intero quadrante della città.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Data la qualificazione del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettato ad IVA.



BENE N° 10 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO 4

L'unità individuata catastalmente con il **sub.549 consiste in una porzione di LASTRICO SOLARE**, al piano 4 di un fabbricato di cinque livelli fuori terra dotato di ascensore. L'area risulta scoperta, di forma rettangolare regolare, con accesso dalla scala condominiale interna, essa è destinata a stenditoio scoperto comune condominiale e viene attualmente utilizzata anche come passaggio comune di accesso alla copertura del fabbricato (mediante una scala retrattile posizionata sopra la porta di accesso).

L'edificio, di recente edificazione, è il risultato di un intervento di ristrutturazione edilizia di tipo integrale, eseguito mediante riconfigurazione di una preesistente cubatura.

L'intervento è stato progettato e presentato nel corso dell'anno 2000 ed ultimato con dichiarazione di fine lavori nell'anno 2008. Il fabbricato si compone complessivamente di diciotto unità immobiliari a destinazione residenziale, due unità commerciali al piano terra e di autorimesse e posti moto distribuiti su due livelli interrati. L'immobile, sito in Via Luigi Maglione n.1/a, si trova nella zona di Torrevecchia – Primavalle, nel quadrante nord-ovest di Roma, compreso tra la via Trionfale, la via Boccea e la Riserva naturale dell'Acquafredda.

Si tratta di un settore urbano densamente popolato e fortemente congestionato dal punto di vista della mobilità. Attualmente esistono due soli nodi di accesso al settore urbano: piazza Irnerio e via Cortina d'Ampezzo, oltre agli imbocchi al G.R.A. da via Boccea e da via Casal del Marmo.

L'accessibilità al trasporto su ferro è garantito in quest'area dalla linea FR3, con le fermate San Filippo Neri e Monte Mario e dalla linea A della metropolitana (fermate Battistini e Cornelia).

Le aree verdi, presenti ma spesso abbandonate e degradate, sono inserite attualmente in un piano di recupero urbano, uno degli ambiti di maggior pregio è quello del Fosso delle Campanelle, di cui il programma prevede il recupero ambientale con la sistemazione delle aree circostanti a verde pubblico attrezzato.

La zona di Torrevecchia si è sviluppata prevalentemente come espansione spontanea, poi regolamentata successivamente, con una morfologia urbana caratterizzata da tessuti edilizi eterogenei e frammentati (villini, palazzine anni '60-'80, edilizia economica e popolare, e recenti interventi di sostituzione edilizia).

La zona è interessata da un programma di recupero urbano, per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, che prevede il potenziamento della rete del trasporto pubblico locale (es. tram su via di Torrevecchia o bus BRT), la riqualificazione degli spazi pubblici in chiave partecipata e l'incentivazione delle funzioni miste (residenza, commercio, cultura, artigianato urbano) per contrastare la monofunzionalità residenziale.

Da rilevare la presenza della vicina struttura sanitaria del Policlinico Gemelli, quale importante servizio pubblico dell'intero quadrante della città.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Data la qualificazione del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettato ad IVA.



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - VIA GASPARRI 48/B e 48/C, scala U, piano T
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano T
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S1
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S1
- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S1
- **Bene N° 6** - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2
- **Bene N° 7** - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2
- **Bene N° 8** - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2
- **Bene N° 9** - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2
- **Bene N° 10** - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GASPARRI 48/B E 48/C, SCALA U, PIANO T

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO T

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

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S1

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

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S1

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

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S1

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

BENE N° 6 - POSTO MOTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S2

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

BENE N° 7 - POSTO MOTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S2

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



BENE N° 8 - POSTO MOTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S2

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

BENE N° 9 - POSTO MOTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S2

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

BENE N° 10 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO 4

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GASPARRI 48/B E 48/C, SCALA U, PIANO T

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

- ***** SRL (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****

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

- ***** SRL (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO T

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

- ***** SRL (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****

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

- ***** SRL (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S1

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

- *****SRL (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****

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

- *****SRL (Proprietà 1/1)



BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S1

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

- *****SRL (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****

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

- ***** SRL (Proprietà 1/1)

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S1

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

- ***** SRL (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:*****

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

- ***** SRL (Proprietà 1/1)

BENE N° 6 - POSTO MOTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S2

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

- ***** SRL (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****

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

- ***** SRL (Proprietà 1/1)

BENE N° 7 - POSTO MOTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S2

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

- ***** SRL (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****

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

- *****SRL (Proprietà 1/1)



BENE N° 8 - POSTO MOTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S2

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

- ***** SRL (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****

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

- ***** SRL (Proprietà 1/1)

BENE N° 9 - POSTO MOTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S2

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

- ***** SRL (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****

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

- ***** SRL (Proprietà 1/1)

BENE N° 10 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO 4

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

- ***** SRL (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****

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

- ***** SRL (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GASPARRI 48/B E 48/C, SCALA U, PIANO T

L'immobile in Via Gasparri 48/b e 48/c confina con distacco su Via Gasparri, locale commerciale in Via Gasparri 50, locale commerciale in Via Gasparri 48/a, Vano scala, salvo altri.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO T

L'immobile in Via Luigi Maglione 1/A identificato con il n.28, confina con distacco su Via Luigi Maglione, vano scala di sicurezza condominiale, posto auto n.27, salvo altri.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S1

L'immobile in Via Luigi Maglione 1/A identificato come posto auto n.15 - sub.515, confina con area di manovra comune, rampa di accesso, posto moto sub. 514, salvo altri.



BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S1

L'immobile confina con distacco su Via Gasparri, area di manovra, Vano scala di sicurezza, distacco su Via L.Maglione, salvo altri.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S1

L'immobile confina con distacco sub 503, area di manovra, Vano scala/ascensore, salvo altri.

BENE N° 6 - POSTO MOTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S2

L'immobile confina con sub 520, area di manovra, Vano scala, salvo altri.

BENE N° 7 - POSTO MOTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S2

L'immobile confina con sub 519, area di manovra, Vano scala, salvo altri.

BENE N° 8 - POSTO MOTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S2

L'immobile confina con sub 522, area di manovra, rampa di accesso, salvo altri.

BENE N° 9 - POSTO MOTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S2

L'immobile confina con sub 521, area di manovra, rampa di accesso, salvo altri.

BENE N° 10 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO 4

L'immobile confina con appartamento int.17 (sub 547), vano scale, distacco su via Gasparri, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GASPARRI 48/B E 48/C, SCALA U, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	67,00 mq	73,00 mq	1	73,00 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				73,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				73,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	28,00 mq	29,00 mq	0,30	8,70 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				8,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile, gravato in virtù di atto d'obbligo dal vincolo di uso pubblico a destinazione commerciale, ai fini della stima, viene considerato quale pertinenza del locale commerciale individuato con il Bene 1 e pertanto la sua consistenza viene misurata in base al coefficiente di ponderazione 0,30 .

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	9,00 mq	9,00 mq	1	9,00 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				9,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	25,00 mq	27,00 mq	1	27,00 mq	2,48 m	S1
Totale superficie convenzionale:				27,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				27,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	7,00 mq	7,00 mq	1	7,00 mq	3,15 m	S1
Totale superficie convenzionale:				7,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - POSTO MOTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	3,00 mq	3,00 mq	1	3,00 mq	2,70 m	S2
Totale superficie convenzionale:				3,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 7 - POSTO MOTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto moto coperto	4,00 mq	4,00 mq	1	4,00 mq	2,70 m	S2
Totale superficie convenzionale:				4,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 8 - POSTO MOTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto moto coperto	2,00 mq	2,00 mq	1	2,00 mq	2,70 m	S2
Totale superficie convenzionale:				2,00 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	2,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 9 - POSTO MOTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto moto coperto	2,00 mq	2,00 mq	1	2,00 mq	2,70 m	S2
Totale superficie convenzionale:				2,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 10 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terrazza	29,00 mq	29,00 mq	0,20	5,80 mq	0,00 m	4
Totale superficie convenzionale:				5,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Ai fini estimativi, il lastrico solare è stato considerato nella sua potenzialità d'uso quale pertinenza di un'unità abitativa. Di conseguenza, la relativa superficie convenzionale è stata determinata applicando un coefficiente di ponderazione pari a 0,20, in ragione della sua natura di lastrico solare accessibile tramite scala interna.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GASPARRI 48/B E 48/C, SCALA U, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 09/03/2005	***** DI ***** *****E C. S.N.C.sede in ROMA (RM) - CF ***** - Proprieta' 1/1 - COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 352, Part. 499, Zc. 5 Categoria F4
Dal 09/03/2005 al 06/07/2007	***** DI ***** *****E C. S.N.C.sede in ROMA (RM) - CF ***** - Proprieta' 1/1 - VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 09/03/2005 Pratica n. RM0177117	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 352, Part. 499 Categoria F4
Dal 06/07/2007 al 13/11/2007	***** S.R.L.sede in ROMA (RM) - Proprieta' 1/1 - VARIAZIONE del 06/07/2007 Pratica n. RM0829028 in atti dal 06/07/2007 FRZ- CDU DA CAT D A A/4-C/1-C/6-F/5 (n. 63995.1/2007)	Catasto Fabbricati Fg. 352, Part. 499, Sub. 530, Zc. 5 Categoria C6 Cl.6, Cons. 67 mq Rendita € 2.861,64 Piano T
Dal 13/11/2007 al 09/11/2015	***** S.R.L.sede in ROMA (RM) - Proprieta' 1/1 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2007 Pratica n. RM1307910 in atti dal 13/11/2007	Catasto Fabbricati Fg. 352, Part. 499, Sub. 530, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 67 mq Superficie catastale 0 mq Rendita € 3.328,77 Piano T
Dal 09/11/2015 al 29/04/2025	***** S.R.L.sede in ROMA (RM) CF***** - Proprieta' 1/1 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	Catasto Fabbricati Fg. 352, Part. 499, Sub. 530, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 67 mq Superficie catastale 127 mq Rendita € 3.328,77 Piano T

NOTA: Si rileva una discordanza dei dati di superficie indicati in visura catastale consistenza 67 mq e superficie catastale 127 mq.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 09/03/2005	***** DI ***** *****E C. S.N.C.sede in ROMA (RM) - CF ***** - Proprieta' 1/1 - COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 352, Part. 499, Zc. 5 Categoria F4
Dal 09/03/2005 al 06/07/2007	***** DI ***** ***** E C. S.N.C.sede in ROMA (RM) - CF ***** - Proprieta' 1/1 - VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 09/03/2005 Pratica n. RM0177117	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 352, Part. 499 Categoria F4
Dal 06/07/2007 al 13/11/2007	***** S.R.L.sede in ROMA (RM) - Proprieta' 1/1 - VARIAZIONE del 06/07/2007 Pratica n.	Catasto Fabbricati Fg. 352, Part. 499, Sub. 528, Zc. 5 Categoria C6



	RM0829028 in atti dal 06/07/2007 FRZ- CDU DA CAT D A A/4-C/1-C/6-F/5 (n. 63995.1/2007)	Cl.1, Cons. 29 mq Superficie catastale 29 mq Rendita € 80,88 Piano T
Dal 13/11/2007 al 09/11/2015	***** S.R.L.sede in ROMA (RM) - Proprieta' 1/1 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2007 Pratica n.RM1307910 in atti dal 13/11/2007	Catasto Fabbricati Fg. 352, Part. 499, Sub. 528, Zc. 5 Categoria C6 Cl.1, Cons. 29 mq Superficie catastale 29 mq Rendita € 80,88 Piano T
Dal 09/11/2015 al 29/04/2025	***** S.R.L.sede in ROMA (RM) CF*****- Proprieta' 1/1 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	Catasto Fabbricati Fg. 352, Part. 499, Sub. 528, Zc. 5 Categoria C6 Cl.1, Cons. 29 mq Superficie catastale 29 mq Rendita € 80,88 Piano T

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 09/03/2005	***** DI ***** ***** E C. S.N.C.sede in ROMA (RM) - CF ***** - Proprieta' 1/1 - COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 352, Part. 499, Zc. 5 Categoria F4
Dal 09/03/2005 al 06/07/2007	***** DI ***** ***** E C. S.N.C.sede in ROMA (RM) - CF ***** - Proprieta' 1/1 - VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 09/03/2005 Pratica n. RM0177117	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 352, Part. 499 Categoria F4
Dal 06/07/2007 al 13/11/2007	***** S.R.L.sede in ROMA (RM) - Proprieta' 1/1 - VARIAZIONE del 06/07/2007 Pratica n. RM0829028 in atti dal 06/07/2007 FRZ- CDU DA CAT D A A/4-C/1-C/6-F/5 (n. 63995.1/2007)	Catasto Fabbricati Fg. 352, Part. 499, Sub. 515, Zc. 5 Categoria C6 Cl.5, Cons. 9 mq Superficie catastale 9 mq Rendita € 47,41 Piano S1
Dal 13/11/2007 al 09/11/2015	***** S.R.L.sede in ROMA (RM) - Proprieta' 1/1 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2007 Pratica n.RM1307910 in atti dal 13/11/2007	Catasto Fabbricati Fg. 352, Part. 499, Sub. 515, Zc. 5 Categoria C6 Cl.6, Cons. 9 mq Superficie catastale 9 mq Rendita € 55,31 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 29/04/2025	***** S.R.L.sede in ROMA (RM) CF***** - Proprieta' 1/1 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	Catasto Fabbricati Fg. 352, Part. 499, Sub. 515, Zc. 5 Categoria C6 Cl.6, Cons. 9 mq Superficie catastale 9 mq Rendita € 55,31 Piano S1



BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 09/03/2005	***** DI ***** *****E C. S.N.C.sede in ROMA (RM) - CF ***** - Proprieta' 1/1 - COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 352, Part. 499, Zc. 5 Categoria F4
Dal 09/03/2005 al 06/07/2007	***** DI ***** *****E C. S.N.C.sede in ROMA (RM) - CF ***** - Proprieta' 1/1 - VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 09/03/2005 Pratica n. RM0177117	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 352, Part. 499 Categoria F4
Dal 06/07/2007 al 13/11/2007	***** S.R.L.sede in ROMA (RM) - Proprieta' 1/1 - VARIAZIONE del 06/07/2007 Pratica n. RM0829028 in atti dal 06/07/2007 FRZ- CDU DA CAT D A A/4-C/1-C/6-F/5 (n. 63995.1/2007)	Catasto Fabbricati Fg. 352, Part. 499, Sub. 510, Zc. 5 Categoria C6 Cl.5, Cons. 27 mq Superficie catastale 27 mq Rendita € 142,23 Piano S1
Dal 13/11/2007 al 09/11/2015	***** S.R.L.sede in ROMA (RM) - Proprieta' 1/1 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2007 Pratica n. RM1307910 in atti dal 13/11/2007	Catasto Fabbricati Fg. 352, Part. 499, Sub. 510, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 27 mq Superficie catastale 27 mq Rendita € 193,83 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 29/04/2025	***** S.R.L.sede in ROMA (RM) CF***** - Proprieta' 1/1 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	Catasto Fabbricati Fg. 352, Part. 499, Sub. 510, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 27 mq Superficie catastale 27 mq Rendita € 193,83 Piano S1

Il bene è correttamente identificato nell'atto di pignoramento.

L'immobile nel suo stato attuale risulta difforme rispetto alla planimetria catastale in atti, in quanto l'area a parcheggio identificata con il sub.510 risulta frazionata, mediante la realizzazione di tamponature e trasformata in parte in un box auto dotato di saracinesca metallica.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 09/03/2005	***** DI ***** ***** E C. S.N.C.sede in ROMA (RM) - CF ***** - Proprieta' 1/1 - COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 352, Part. 499, Zc. 5 Categoria F4
Dal 09/03/2005 al 06/07/2007	***** DI ***** *****E C. S.N.C.sede in ROMA (RM) - CF ***** - Proprieta' 1/1 - VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 09/03/2005 Pratica n. RM0177117	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 352, Part. 499 Categoria F4
Dal 06/07/2007 al 13/11/2007	***** S.R.L.sede in ROMA (RM) - Proprieta' 1/1 - VARIAZIONE del 06/07/2007 Pratica n. RM0829028 in atti dal 06/07/2007	Catasto Fabbricati Fg. 352, Part. 499, Sub. 511, Zc. 5 Categoria C6 Cl.5, Cons. 7 mq



	FRZ- CDU DA CAT D A A/4-C/1-C/6-F/5 (n. 63995.1/2007)	Rendita € 36,88 Piano S1
Dal 13/11/2007 al 09/11/2015	***** S.R.L.sede in ROMA (RM) - Proprieta' 1/1 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2007 Pratica n.RM1307910 in atti dal 13/11/2007	Catasto Fabbricati Fg. 352, Part. 499, Sub. 511, Zc. 5 Categoria C6 Cl.6, Cons. 7 mq Rendita € 43,02 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 29/04/2025	***** S.R.L.sede in ROMA (RM) CF***** - Proprieta' 1/1 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	Catasto Fabbricati Fg. 352, Part. 499, Sub. 511, Zc. 5 Categoria C6 Cl.6, Cons. 7 mq Superficie catastale 7 mq Rendita € 43,02 Piano S1

BENE N° 6 - POSTO MOTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 09/03/2005	***** DI ***** ***** E C. S.N.C.sede in ROMA (RM) - CF ***** - Proprieta' 1/1 - COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 352, Part. 499, Zc. 5 Categoria F4
Dal 09/03/2005 al 06/07/2007	***** DI ***** ***** E C. S.N.C.sede in ROMA (RM) - CF ***** - Proprieta' 1/1 - VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 09/03/2005 Pratica n. RM0177117	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 352, Part. 499 Categoria F4
Dal 06/07/2007 al 13/11/2007	***** S.R.L.sede in ROMA (RM) - Proprieta' 1/1 - VARIAZIONE del 06/07/2007 Pratica n. RM0829028 in atti dal 06/07/2007 FRZ- CDU DA CAT D A A/4-C/1-C/6-F/5 (n. 63995.1/2007)	Catasto Fabbricati Fg. 352, Part. 499, Sub. 519, Zc. 5 Categoria C6 Cl.6, Cons. 3 mq Rendita € 18,44 Piano S2
Dal 13/11/2007 al 09/11/2015	***** S.R.L.sede in ROMA (RM) - Proprieta' 1/1 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2007 Pratica n.RM1307910 in atti dal 13/11/2007	Catasto Fabbricati Fg. 352, Part. 499, Sub. 519, Zc. 5 Categoria C6 Cl.6, Cons. 3 mq Rendita € 18,44 Piano S2
Dal 09/11/2015 al 29/04/2025	***** S.R.L.sede in ROMA (RM) CF***** - Proprieta' 1/1 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	Catasto Fabbricati Fg. 352, Part. 499, Sub. 519, Zc. 5 Categoria C6 Cl.6, Cons. 3 mq Superficie catastale 3 mq Rendita € 18,44 Piano S2

BENE N° 7 - POSTO MOTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 09/03/2005	***** DI ***** ***** E C. S.N.C.sede in ROMA (RM) - CF ***** - Proprieta' 1/1 - COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 352, Part. 499, Zc. 5 Categoria F4



Dal 09/03/2005 al 06/07/2007	***** DI ***** ***** E C. S.N.C.sede in ROMA (RM) - CF ***** - Proprieta' 1/1 - VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 09/03/2005 Pratica n. RM0177117	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 352, Part. 499 Categoria F4
Dal 06/07/2007 al 13/11/2007	***** S.R.L.sede in ROMA (RM) - Proprieta' 1/1 - VARIAZIONE del 06/07/2007 Pratica n. RM0829028 in atti dal 06/07/2007 FRZ- CDU DA CAT D A A/4-C/1-C/6-F/5 (n. 63995.1/2007)	Catasto Fabbricati Fg. 352, Part. 499, Sub. 520, Zc. 5 Categoria C6 Cl.6, Cons. 4 mq Rendita € 21,07 Piano S2
Dal 13/11/2007 al 09/11/2015	***** S.R.L.sede in ROMA (RM) - Proprieta' 1/1 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2007 Pratica n. RM1307910 in atti dal 13/11/2007	Catasto Fabbricati Fg. 352, Part. 499, Sub. 520, Zc. 5 Categoria C6 Cl.6, Cons. 4 mq Rendita € 24,58 Piano S2
Dal 09/11/2015 al 29/04/2025	***** S.R.L.sede in ROMA (RM) CF***** - Proprieta' 1/1 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	Catasto Fabbricati Fg. 352, Part. 499, Sub. 520, Zc. 5 Categoria C6 Cl.6, Cons. 4 mq Superficie catastale 4 mq Rendita € 24,58 Piano S2

BENE N° 8 - POSTO MOTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 09/03/2005	***** DI ***** ***** E C. S.N.C.sede in ROMA (RM) - CF ***** - Proprieta' 1/1 - COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 352, Part. 499, Zc. 5 Categoria F4
Dal 09/03/2005 al 06/07/2007	***** DI ***** ***** E C. S.N.C.sede in ROMA (RM) - CF***** - Proprieta' 1/1 - VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 09/03/2005 Pratica n. RM0177117	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 352, Part. 499 Categoria F4
Dal 06/07/2007 al 13/11/2007	***** S.R.L.sede in ROMA (RM) - Proprieta' 1/1 - VARIAZIONE del 06/07/2007 Pratica n. RM0829028 in atti dal 06/07/2007 FRZ- CDU DA CAT D A A/4-C/1-C/6-F/5 (n. 63995.1/2007)	Catasto Fabbricati Fg. 352, Part. 499, Sub. 521, Zc. 5 Categoria C6 Cl.5, Cons. 2 mq Rendita € 10,54 Piano S2
Dal 13/11/2007 al 09/11/2015	***** S.R.L.sede in ROMA (RM) - Proprieta' 1/1 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2007 Pratica n. RM1307910 in atti dal 13/11/2007	Catasto Fabbricati Fg. 352, Part. 499, Sub. 521, Zc. 5 Categoria C6 Cl.6, Cons. 2 mq Rendita € 12,29 Piano S2
Dal 09/11/2015 al 29/04/2025	***** S.R.L.sede in ROMA (RM) CF***** - Proprieta' 1/1 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	Catasto Fabbricati Fg. 352, Part. 499, Sub. 521, Zc. 5 Categoria C6 Cl.6, Cons. 2 mq Superficie catastale 2 mq Rendita € 12,29 Piano S2



BENE N° 9 - POSTO MOTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 09/03/2005	*****DI ***** *****E C. S.N.C.sede in ROMA (RM) - CF ***** - Proprieta' 1/1 - COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 352, Part. 499, Zc. 5 Categoria F4
Dal 09/03/2005 al 06/07/2007	*****DI ***** ***** E C. S.N.C.sede in ROMA (RM) - CF ***** - Proprieta' 1/1 - VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 09/03/2005 Pratica n. RM0177117	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 352, Part. 499 Categoria F4
Dal 06/07/2007 al 13/11/2007	*****S.R.L.sede in ROMA (RM) - Proprieta' 1/1 - VARIAZIONE del 06/07/2007 Pratica n. RM0829028 in atti dal 06/07/2007 FRZ- CDU DA CAT D A A/4-C/1-C/6-F/5 (n. 63995.1/2007)	Catasto Fabbricati Fg. 352, Part. 499, Sub. 522, Zc. 5 Categoria C6 Cl.5, Cons. 2 mq Rendita € 10,54 Piano S2
Dal 13/11/2007 al 09/11/2015	*****S.R.L.sede in ROMA (RM) - Proprieta' 1/1 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2007 Pratica n.RM1307910 in atti dal 13/11/2007	Catasto Fabbricati Fg. 352, Part. 499, Sub. 522, Zc. 5 Categoria C6 Cl.6, Cons. 2 mq Rendita € 12,29 Piano S2
Dal 09/11/2015 al 29/04/2025	*****S.R.L.sede in ROMA (RM) CF***** - Proprieta' 1/1 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	Catasto Fabbricati Fg. 352, Part. 499, Sub. 522, Zc. 5 Categoria C6 Cl.6, Cons. 2 mq Superficie catastale 2 mq Rendita € 12,29 Piano S2

BENE N° 10 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO 4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 09/03/2005	*****DI ***** ***** E C. S.N.C.sede in ROMA (RM) - CF ***** - Proprieta' 1/1 - COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 352, Part. 499, Zc. 5 Categoria F4
Dal 09/03/2005 al 06/07/2007	*****DI ***** ***** E C. S.N.C.sede in ROMA (RM) - CF ***** - Proprieta' 1/1 - VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 09/03/2005 Pratica n. RM0177117	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 352, Part. 499 Categoria F4
Dal 06/07/2007 al 13/11/2007	*****S.R.L.sede in ROMA (RM) - Proprieta' 1/1 - VARIAZIONE del 06/07/2007 Pratica n. RM0829028 in atti dal 06/07/2007 FRZ- CDU DA CAT D A A/4-C/1-C/6-F/5 (n. 63995.1/2007)	Catasto Fabbricati Fg. 352, Part. 499, Sub. 549 Categoria F5, Cons. 29 mq Piano 4
Dal 13/11/2007 al 09/11/2015	*****S.R.L.sede in ROMA (RM) - Proprieta' 1/1 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2007 Pratica n.RM1307910 in	Catasto Fabbricati Fg. 352, Part. 499, Sub. 549 Categoria F5 Piano 4



	atti dal 13/11/2007	
Dal 09/11/2015 al 29/04/2025	***** S.R.L.sede in ROMA (RM) CF***** - Proprieta' 1/1 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	Catasto Fabbricati Fg. 352, Part. 499, Sub. 549 Categoria F5 Cl.6, Cons. 29 mq Piano 4

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GASPARRI 48/B E 48/C, SCALA U, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	352	499	530	5	C1	7	67 mq	127 mq	3328,77 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile individuato con il sub.n.530, non è conforme alla planimetria catastale in atti per alcune modifiche interne quali:

- 1) la demolizione dell'intercapedine, sulla parete di confine con il locale adiacente - in Via Gasparri n.50;
- 2) La realizzazione di bagno e ripostiglio aggiuntivi sul fondo del locale;
- 3) Il restringimento dell'accesso sul locale destinato a laboratorio/forno;
- 4) La realizzazione di controsoffittature in cartongesso di altezza pari a 3,20 m. sul locale laboratorio e 2,80 m. sul locale di ingresso-magazzino.

NOTA: La superficie catastale indicata in visura non è corretta

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	352	499	528	5	C6	1	29 mq	29 mq	80,88 €	T	

Corrispondenza catastale

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



BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	352	499	515	5	C6	6	9 mq	9 mq	55,31 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale:

La planimetria catastale del subalterno 515 rappresenta correttamente l'unità immobiliare in oggetto adibita a posto auto, sia in termini di consistenza che di destinazione d'uso, riportando altresì la numerazione identificativa n. 15, conformemente alla numerazione indicata nel regolamento condominiale.

Tuttavia, dal rilievo diretto effettuato in loco, è emerso che il posto auto contraddistinto dal subalterno 515 risulta collocato in posizione invertita rispetto al posto moto adiacente (sub. 514), determinando pertanto una difformità rispetto alla disposizione rappresentata nell'elaborato planimetrico catastale e nella corrispondente planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto Fabbricati.

Non incidendo tale difformità sulla rendita catastale o sulla identificazione catastale del bene, per la regolarizzazione si potrà presentare un Docfa per esatta rappresentazione grafica, i cui costi tecnici inclusi diritti di istruttoria e oneri di legge si stimano in euro 500,00.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	352	499	510	5	C6	7	27 mq	27 mq	193,83 €	S1	

Corrispondenza catastale

L'immobile è difforme rispetto alla planimetria catastale in atti, in quanto il posto auto risulta parzialmente tamponato e trasformato in parte in box dotato di saracinesca metallica.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	352	499	511	5	C6	6	7 mq	7 mq	43,02 €	S1	



Corrispondenza catastale

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

BENE N° 6 - POSTO MOTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	352	499	519	5	C6	6	3 mq	3 mq	18,44 €	S2	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 7 - POSTO MOTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	352	499	520	5	C6	6	4 mq	4 mq	24,58 €	S2	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 8 - POSTO MOTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	352	499	521	5	C6	6	2 mq	2 mq	12,29 €	S2	

Corrispondenza catastale

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



BENE N° 9 - POSTO MOTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	352	499	522	5	C6	6	2 mq	2 mq	12,29 €	S2	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 10 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO 4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	352	499	549		F5	6	29 mq			4	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico catastale del fabbricato (a meno di una leggera difformità nella rappresentazione grafica della posizione della porta di accesso) nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

NOTA: Il bene risulta accatastato in categoria F5 che identifica superfici che non sono ancora state trasformate in terrazze abitabili o in altri spazi con funzione abitativa o commerciale:

- Tale categoria identifica catastalmente un bene non abitabile né produttivo (che non genera reddito autonomo);
- Non ha rendita catastale;
- Non esiste agli atti la planimetria catastale del bene.

STATO CONSERVATIVO**BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GASPARRI 48/B E 48/C, SCALA U, PIANO T**

L'immobile è in stato di conservazione normale/da ristrutturare considerato l'uso come laboratorio di pizzeria.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO T

L'immobile è in stato di conservazione normale.



BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S1

L'immobile è in stato di conservazione normale.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S1

L'immobile è in buono stato di conservazione.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S1

L'immobile è in stato di conservazione normale.

BENE N° 6 - POSTO MOTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S2

L'immobile è in stato di conservazione mediocre in quanto sui muri vi sono tracce di umidità di risalita.

BENE N° 7 - POSTO MOTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S2

L'immobile è in stato di conservazione mediocre in quanto sui muri vi sono tracce di umidità di risalita.

BENE N° 8 - POSTO MOTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S2

L'immobile è in stato di conservazione mediocre in quanto sui muri e sui pavimenti vi sono tracce di umidità di risalita.

BENE N° 9 - POSTO MOTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S2

L'immobile è in stato di conservazione mediocre in quanto sui muri e sui pavimenti vi sono tracce di umidità di risalita.

BENE N° 10 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO 4

L'immobile è in stato di conservazione mediocre vista la presenza di tracce di umidità sui muretti perimetrali.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GASPARRI 48/B E 48/C, SCALA U, PIANO T

Nel regolamento di condominio rep. 29210 del 09.10.2007, consegnato al Notaio Guido Gilardoni, risultano parti comuni, oltre alle strutture e alle aree verdi condominiali, tutte le aree di manovra carrabili, gli spazi di distribuzione orizzontale e verticale ed il lastrico solare identificato con il sub.549, destinato a stenditoio comune "stamponato" (che risulta però ancora intestato alla società esecutata).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO T



Nel regolamento di condominio, rep. 29210 del 09.10.2007, consegnato al Notaio Guido Gilardoni, l'area in oggetto è individuata come area a **parcheggio pubblico per il Commerciale**.

Nel regolamento di condominio risultano parti comuni, oltre alle strutture e alle aree verdi condominiali, tutte le aree di manovra carrabili, gli spazi di distribuzione orizzontale e verticale e il lastrico solare identificato con il sub.549, destinato a stenditoio comune "stamponato" (che risulta però intestato alla società esecutata).

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S1

Nel regolamento di condominio, rep. 29210 del 09.10.2007, consegnato al Notaio Guido Gilardoni, l'area in oggetto è individuata come area a **parcheggio ad uso privato per il Commerciale**.

Nel regolamento di condominio risultano parti comuni, oltre alle strutture e alle aree verdi condominiali, tutte le aree di manovra carrabili, gli spazi di distribuzione orizzontale e verticale e il lastrico solare identificato con il sub.549, destinato a stenditoio comune "stamponato" (che risulta però intestato alla società esecutata).

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S1

Nel regolamento di condominio rep. 29210 del 09.10.2007, consegnato al Notaio Guido Gilardoni, risultano parti comuni, oltre alle strutture e alle aree verdi condominiali, tutte le aree di manovra carrabili, gli spazi di distribuzione orizzontale e verticale e il lastrico solare identificato con il sub.549 destinato a stenditoio comune "stamponato" (che risulta però intestato alla società esecutata).

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S1

Nel regolamento di condominio rep. 29210 del 09.10.2007, consegnato al Notaio Guido Gilardoni, risultano parti comuni, oltre alle strutture e alle aree verdi condominiali, tutte le aree di manovra carrabili, gli spazi di distribuzione orizzontale e verticale e il lastrico solare identificato con il sub.549 destinato a stenditoio comune "stamponato" (che risulta però intestato ancora alla società esecutata).

BENE N° 6 - POSTO MOTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S2

Nel regolamento di condominio rep. 29210 del 09.10.2007, consegnato al Notaio Guido Gilardoni, risultano parti comuni, oltre alle strutture e alle aree verdi condominiali, tutte le aree di manovra carrabili, gli spazi di distribuzione orizzontale e verticale e il lastrico solare identificato con il sub.549 destinato a stenditoio comune stamponato (che risulta però intestato alla società esecutata).

BENE N° 7 - POSTO MOTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S2

Nel regolamento di condominio rep. 29210 del 09.10.2007, consegnato al Notaio Guido Gilardoni, risultano parti comuni, oltre alle strutture e alle aree verdi condominiali, tutte le aree di manovra carrabili, gli spazi di distribuzione orizzontale e verticale e il lastrico solare identificato con il sub.549 destinato a stenditoio comune stamponato (che risulta però intestato alla società esecutata).

BENE N° 8 - POSTO MOTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S2

Nel regolamento di condominio rep. 29210 del 09.10.2007, consegnato al Notaio Guido Gilardoni, risultano parti comuni, oltre alle strutture e alle aree verdi condominiali, tutte le aree di manovra carrabili, gli spazi di distribuzione orizzontale e verticale e il lastrico solare identificato con il sub.549 destinato a stenditoio comune



“stamponato” (che risulta però ancora intestato alla società esecutata).

BENE N° 9 - POSTO MOTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S2

Nel regolamento di condominio rep. 29210 del 09.10.2007, consegnato al Notaio Guido Gilardoni, risultano parti comuni, oltre alle strutture e alle aree verdi condominiali, tutte le aree di manovra carrabili, gli spazi di distribuzione orizzontale e verticale e il lastrico solare identificato con il sub.549 destinato a stenditoio comune stamponato (che risulta però intestato alla società esecutata).

BENE N° 10 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO 4

Nel regolamento di condominio rep. 29210 del 09.10.2007, consegnato al Notaio Guido Gilardoni, risultano parti comuni, oltre alle strutture e alle aree verdi condominiali, tutte le aree di manovra carrabili, gli spazi di distribuzione orizzontale e verticale ed il lastrico solare in oggetto, identificato con il sub.549 destinato a stenditoio comune "stamponato" il quale risulta però ancora intestato alla società esecutata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO T

Lo spazio a parcheggio in oggetto è stato realizzato ai sensi di quanto previsto dall'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e s.m.i., recepita dalle NTA del P.R.G. vigente del Comune di Roma all'art.7.

Ai carichi urbanistici relativi alle destinazioni d'uso previste all'art.6, comma 1, NTA corrispondono le dotazioni minime di parcheggi pubblici e privati (standard urbanistici) da realizzare in fase di nuova costruzione o di ristrutturazione.

I parcheggi pubblici, categoria cui appartiene l'area in esame, sono localizzabili su aree di proprietà pubblica o su aree di proprietà privata vincolata all'uso pubblico, a mezzo di atto d'obbligo notarile registrato e trascritto (nel caso in esame con atto d'obbligo del 19/02/2007, trascritto a favore del Comune di Roma il 21/02/2007 con n.rg 35412 n.rp 11883).

I parcheggi pubblici ad uso commerciale, rientranti negli standard urbanistici, possono essere oggetto di trasferimento di proprietà, fermo restando il vincolo di destinazione pubblica. Tali aree, infatti, restano funzionalmente asservite all'uso generalizzato da parte della collettività indistinta degli utenti dei servizi commerciali di zona.

Considerate le criticità rilevate e le prescrizioni espresse nell'atto d'obbligo, si è ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto comprendente sia l'unità principale sia i relativi parcheggi.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S1

Lo spazio a parcheggio in oggetto è stato realizzato ai sensi di quanto previsto dall'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e s.m.i., recepita dalle NTA del P.R.G. vigente del Comune di Roma all'art.7.

Ai carichi urbanistici relativi alle destinazioni d'uso previste all'art.6, comma 1, NTA corrispondono le dotazioni minime di parcheggi pubblici e privati (standard urbanistici) da realizzare in fase di nuova costruzione o di ristrutturazione. **In base all'atto d'obbligo trascritto a favore del Comune di Roma il 21/02/2007 con n.rg 35412 n.rp 11883, esso risulta destinato a parcheggio privato ad uso commerciale.**

I parcheggi privati ad uso commerciale, rientranti negli standard urbanistici, sono aree o strutture di sosta destinate esclusivamente al servizio di una o più attività economiche o commerciali (es. negozi, centri commerciali, uffici, ristoranti, ecc.), non accessibili liberamente a chiunque, ma riservate a soggetti che hanno titolo in relazione a quell'attività (come clienti o dipendenti).



Considerate le criticità rilevate e le prescrizioni esposte nell'atto d'obbligo, si è ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto comprendente sia l'unità principale sia i relativi parcheggi.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S1

L'unità individuata con il sub.510 consiste in un POSTO AUTO COPERTO DESTINATO A PARCHEGGIO PUBBLICO PER IL RESIDENZIALE in autorimessa comune condominiale.

Lo spazio a parcheggio in oggetto è stato realizzato ai sensi di quanto previsto dall'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e s.m.i., recepita dalle NTA del P.R.G. vigente del Comune di Roma all'art.7.

Ai carichi urbanistici relativi alle destinazioni d'uso previste all'art.6, comma 1, delle NTA corrispondono le dotazioni minime di parcheggi pubblici e privati:

- I parcheggi pubblici, categoria cui appartiene l'area in esame, sono destinati ai visitatori degli insediamenti residenziali, nonché a funzioni di relazione locale. I parcheggi pubblici sono localizzabili su aree di proprietà pubblica o su aree di proprietà privata vincolata all'uso pubblico, a mezzo di atto d'obbligo notarile registrato e trascritto (nel caso in esame con atto d'obbligo del 19/02/2007, trascritto a favore del Comune di Roma il 21/02/2007 con n. rg 35412 n. rp 11883). Tali immobili possono essere oggetto di trasferimento di proprietà, fermo restando il vincolo di destinazione pubblica.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S1

Lo spazio a parcheggio in oggetto è stato realizzato ai sensi di quanto previsto dall'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e s.m.i., recepita dalle NTA del P.R.G. vigente del Comune di Roma all'art.7.

Ai carichi urbanistici relativi alle destinazioni d'uso previste all'art.6, comma 1, delle NTA corrispondono le dotazioni minime di parcheggi pubblici e privati:

- I parcheggi pubblici, categoria cui appartiene l'area in esame, sono destinati ai visitatori degli insediamenti residenziali, nonché a funzioni di relazione locale. I parcheggi pubblici sono localizzabili su aree di proprietà pubblica o su aree di proprietà privata vincolata all'uso pubblico, a mezzo di atto d'obbligo notarile registrato e trascritto (nel caso in esame con atto d'obbligo del 19/02/2007, trascritto a favore del Comune di Roma il 21/02/2007 con n. rg 35412 n. rp 11883). Tali immobili possono essere oggetto di trasferimento di proprietà, fermo restando il vincolo di destinazione pubblica.

BENE N° 6 - POSTO MOTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S2

Lo spazio a parcheggio in oggetto è stato realizzato in eccedenza rispetto alle dotazioni minime di parcheggi pubblici e privati previsti dall'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e s.m.i. (recepita dalle NTA del P.R.G. vigente del Comune di Roma agli artt. 6 e 7).

Il posto moto non è gravato dal vincolo di pertinenzialità (come risulta dall'atto d'obbligo del 19/02/2007, trascritto a favore del Comune di Roma il 21/02/2007 con n. rg 35412 n. rp 11883) e quindi liberamente commercializzabile.

BENE N° 7 - POSTO MOTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S2

Lo spazio a parcheggio in oggetto è stato realizzato in eccedenza rispetto alle dotazioni minime di parcheggi pubblici e privati previsti dall'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e s.m.i. (recepita dalle NTA del P.R.G. vigente del Comune di Roma agli artt. 6 e 7).

Il posto moto non è gravato dal vincolo di pertinenzialità (come risulta dall'atto d'obbligo del 19/02/2007, trascritto a favore del Comune di Roma il 21/02/2007 con n. rg 35412 n. rp 11883) e quindi liberamente commercializzabile.



BENE N° 8 - POSTO MOTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S2

Lo spazio a parcheggio in oggetto è stato realizzato in eccedenza rispetto alle dotazioni minime di parcheggi pubblici e privati previsti dall'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e s.m.i. (recepita dalle NTA del P.R.G. vigente del Comune di Roma agli artt. 6 e 7).

Il posto moto non è gravato dal vincolo di pertinenzialità (come risulta dall'atto d'obbligo del 19/02/2007, trascritto a favore del Comune di Roma il 21/02/2007 con n. rg 35412 n. rp 11883) e quindi liberamente commercializzabile.

BENE N° 9 - POSTO MOTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S2

Lo spazio a parcheggio in oggetto è stato realizzato in eccedenza rispetto alle dotazioni minime di parcheggi pubblici e privati previsti dall'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e s.m.i. (recepita dalle NTA del P.R.G. vigente del Comune di Roma agli artt. 6 e 7).

Il posto moto non è gravato dal vincolo di pertinenzialità (come risulta dall'atto d'obbligo del 19/02/2007, trascritto a favore del Comune di Roma il 21/02/2007 con n. rg 35412 n. rp 11883) e quindi liberamente commercializzabile.

BENE N° 10 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO 4

L'immobile in oggetto risulta individuato nel regolamento di condominio rep.29210 del 09.10.2007, consegnato al Notaio Guido Gilardoni, tra le parti comuni e destinato a stenditoio comune "stamponato".

Da quanto si è potuto verificare al momento del sopralluogo, il lastrico viene effettivamente utilizzato da tutti i condomini come stenditoio comune ed è inoltre gravato (di fatto) dalla servitù di passaggio per l'accesso alla copertura del fabbricato (ove si trovano le antenne tv e i motori degli impianti di condizionamento privati), mediante una scala retrattile posizionata sopra la porta di accesso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GASPARRI 48/B E 48/C, SCALA U, PIANO T

Altezza interna utile: 3,20/2,80

Str. verticali: in c.a.

Solai: in latero cemento/prefabbricati in c.a.

Copertura: piana praticabile

Pareti esterne: parete esterna ed interna in muratura intonacata;

Pavimentazione interna: in ceramica;

Infissi esterni ed interni: finestre in metallo dotate di grate metalliche di sicurezza e avvolgibili, porte interne tamburate in legno;

Impianto elettrico, idrico, termico: sottotraccia a 220 V, Impianto di aria condizionata con split;

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO T

Il posto auto scoperto in oggetto è pavimentato con masselli autobloccanti in cls.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S1

Il posto auto coperto è pavimentato in cemento industriale.



BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S1

Altezza interna utile: 2,48;
Str. verticali: in c.a.;
Solai: in latero cemento/prefabbricati in c.a.;
Pareti esterne: parete esterna ed interna in muratura intonacata;
Presenza di chiusura con porta basculante metallica;
Pavimentazione interna: in cemento industriale.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S1

Altezza interna utile: 2,48;
Str. verticali: in c.a.;
Solai: in latero cemento/prefabbricati in c.a.;
Pareti esterne: parete esterna ed interna in muratura intonacata;
Pavimentazione interna: in cemento industriale.

BENE N° 6 - POSTO MOTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S2

Altezza interna utile: 2,70;
Str. verticali: in c.a.;
Solai: in latero cemento/prefabbricati in c.a.;
Pareti esterne: parete esterna ed interna in muratura intonacata;
Pavimentazione interna: in cemento industriale.

BENE N° 7 - POSTO MOTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S2

Altezza interna utile: 2,70;
Str. verticali: in c.a.;
Solai: in latero cemento/prefabbricati in c.a.;
Pareti esterne: parete esterna ed interna in muratura intonacata;
Pavimentazione interna: in cemento industriale.

BENE N° 8 - POSTO MOTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S2

Altezza interna utile: 2,70;
Str. verticali: in c.a.;
Solai: in latero cemento/prefabbricati in c.a.;
Pareti esterne: parete esterna ed interna in muratura intonacata;
Pavimentazione interna: in cemento industriale.

BENE N° 9 - POSTO MOTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S2

Altezza interna utile: 2,70;
Str. verticali: in c.a.;
Solai: in latero cemento/prefabbricati in c.a.;
Pareti esterne: parete esterna ed interna in muratura intonacata;
Pavimentazione interna: in cemento industriale.



BENE N° 10 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO 4

Solai: in latero cemento/prefabbricati in c.a.

Pareti esterne: parete esterna in muratura intonacata;

Pavimentazione: in mattonelle di gres;

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GASPARRI 48/B E 48/C, SCALA U, PIANO T

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 11/09/2018
- Scadenza contratto: 31/08/2030
- Scadenza disdetta: 31/08/2029

L'immobile risulta occupato dalla Soc. ***** SRL con sede in Via ***** roma, codice fiscale e partita iva ***** , in persona del legale rappresentante ***** ***** , con CONTRATTO DI LOCAZIONE REGISTRATO A ROMA 2 IL 11-09-2018 N.10991 SERIE 3T - CODICE IDENTIFICATIVO DEL CONTRATTO TJP18T0199100XF E SUCCESSIVA RIDUZIONE DEL CANONE. La durata del contratto è di anni 6+6 con inizio dal 01/09/2018 e termine iniziale al 31/08/2024, il contratto si è tacitamente rinnovato fino al 31/08/2030.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.300,00

Il canone fissato in contratto in euro 1.300,00 è stato ridotto con accordo tra le parti ad euro 1.100,00 mensili fino al 31.08.2024.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO T

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 11/09/2018
- Scadenza contratto: 31/08/2030
- Scadenza disdetta: 31/08/2029

L'immobile risulta occupato dal locatario dell'unità destinata a locale commerciale, in quanto incluso nel contratto di affitto.



BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S1

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 11/09/2018
- Scadenza contratto: 31/08/2030
- Scadenza disdetta: 31/08/2029

L'immobile risulta occupato dal locatario dell'unità destinata a locale commerciale, in quanto incluso nel contratto di affitto.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S1

L'immobile risulta occupato dalla Società esecutata.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S1

L'immobile risulta nella disponibilità dalla Società esecutata.

BENE N° 6 - POSTO MOTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S2

L'immobile risulta nella disponibilità dalla Società esecutata.

BENE N° 7 - POSTO MOTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S2

L'immobile risulta nella disponibilità dalla Società esecutata.

BENE N° 8 - POSTO MOTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S2

L'immobile risulta nella disponibilità della Società esecutata.

BENE N° 9 - POSTO MOTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S2

L'immobile risulta nella disponibilità della Società esecutata.

BENE N° 10 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO 4

L'immobile risulta utilizzato come stenditoio comune (come previsto dal regolamento di condominio del fabbricato) ed è attualmente nella disponibilità di tutti i condomini che ne possiedono le chiavi di accesso.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GASPARRI 48/B E 48/C, SCALA U, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/07/1986 al 28/11/1991	XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXDI XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXE C. S.N.C.sede in ROMA (RM) - CFXXXXXXXXXX - Proprieta' 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXX	FUSIONE DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO TESEO SIROLLI MENDARO	09/07/1986	186349	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	01/08/1986	63117	42514
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/11/1991 al 20/04/2007	XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX DI XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX E C. S.N.C.sede in ROMA (RM) - CFXXXXXXXXXX - Proprieta' 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXX	ATTO DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LUIGI LA GIOIA	28/11/1991	11514	2913
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	03/01/1992	736	614
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/04/2007 al 10/05/2025	XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX DI XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX E C. S.N.C.sede in ROMA (RM) - CFXXXXXXXXXX - Proprieta' 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXX	ATTO DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GILARDONI GUIDO	20/04/2007	28565	10812
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	13/09/2007	165057	71375
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/07/1986 al 28/11/1991	XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX DI XXXXXX XXXXXXXXXXXX E C. S.N.C.sede in ROMA (RM) - CFXXXXXXXX - Proprieta' 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXX	FUSIONE DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO TESEO SIROLLI MENDARO	09/07/1986	186349	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	01/08/1986	63117	42514
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/11/1991 al 20/04/2007	XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX DI XXXXXX XXXXXXXXXXXX E C. S.N.C.sede in ROMA (RM) - CFXXXXXX - Proprieta' 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXX	ATTO DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LUIGI LA GIOIA	28/11/1991	11514	2913
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	03/01/1992	736	614
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/04/2007 al 10/05/2025	XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXDI XXXXXXX XXXXXXXXXXXX C. S.N.C.sede in ROMA (RM) - CFXXXXXX - Proprieta' 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXX	ATTO DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GILARDONI GUIDO	20/04/2007	28565	10812
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	13/09/2007	165057	71375
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/07/1986 al 28/11/1991	XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX DI XXXXXXX XXXXXXXXXXXX E C. S.N.C.sede in ROMA (RM) - CFXXXXXXXX - Proprieta' 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXX	FUSIONE DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO TESEO SIROLLI MENDARO	09/07/1986	186349	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	01/08/1986	63117	42514
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/11/1991 al 20/04/2007	XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX DI XXXXXXX XXXXXXXXXXXX E C. S.N.C.sede in ROMA (RM) - CFXXXXXX - Proprieta' 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXX	ATTO DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LUIGI LA GIOIA	28/11/1991	11514	2913
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	03/01/1992	736	614
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/04/2007 al 10/05/2025	XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX DI XXXXXXX XXXXXXXXXXXX E C. S.N.C.sede in ROMA (RM) - CFXXXXXX - Proprieta' 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXX	ATTO DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GILARDONI GUIDO	20/04/2007	28565	10812
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	13/09/2007	165057	71375
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/07/1986 al 28/11/1991	XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX DI XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX E C. S.N.C.sede in ROMA (RM) - CFXXXXXXXXXX - Proprieta' 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXX	FUSIONE DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO TESEO SIROLLI MENDARO	09/07/1986	186349	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	01/08/1986	63117	42514
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/11/1991 al 20/04/2007	XXXXXXXXXXXX XXXXXXX DI XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX E C. S.N.C.sede in ROMA (RM) - CFXXXXXXXXXX - Proprieta' 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXX	ATTO DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LUIGI LA GIOIA	28/11/1991	11514	2913
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	03/01/1992	736	614
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/04/2007 al 10/05/2025	XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX DI XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX E C. S.N.C.sede in ROMA (RM) - CFXXXXXXXXXX - Proprieta' 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	ATTO DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GILARDONI GUIDO	20/04/2007	28565	10812



	XXXXXXXXXX	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	13/09/2007	165057	71375
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/07/1986 al 28/11/1991	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX DI XXXX XXXXXXXXXX E C. S.N.C.sede in ROMA (RM) - CFXXXXXXXX - Proprieta' 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXX	FUSIONE DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO TESEO SIROLLI MENDARO	09/07/1986	186349	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	01/08/1986	63117	42514
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/11/1991 al 20/04/2007	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX DI XXXX XXXXXXXXXX E C. S.N.C.sede in ROMA (RM) - CFXXXXXXXX - Proprieta' 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXX	ATTO DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LUIGI LA GIOIA	28/11/1991	11514	2913
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	03/01/1992	736	614
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 20/04/2007 al 10/05/2025	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXDI XXXXXXXXXXE C. S.N.C.sede in ROMA (RM) - CFXXXXXXXXX - Proprieta' 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXX	ATTO DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GILARDONI GUIDO	20/04/2007	28565	10812
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	13/09/2007	165057	71375
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 6 - POSTO MOTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/07/1986 al 28/11/1991	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXDI XXXXXXXXXXE C. S.N.C.sede in ROMA (RM) - CFXXXXXXXXX - Proprieta' 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXX	FUSIONE DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO TESEO SIROLI MENDARO	09/07/1986	186349	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	01/08/1986	63117	42514
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/11/1991 al 20/04/2007	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXDI XXXXXXXXXXE C. S.N.C.sede in ROMA (RM) - CFXXXXXXXXX - Proprieta' 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXX	ATTO DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LUIGI LA GIOIA	28/11/1991	11514	2913
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		ROMA 1	03/01/1992	736	614
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/04/2007 al 10/05/2025	DI E C. S.N.C.sede in ROMA (RM) - CF - Proprieta' 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	ATTO DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GILARDONI GUIDO	20/04/2007	28565	10812
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	13/09/2007	165057	71375
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 7 - POSTO MOTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/07/1986 al 28/11/1991	DI E C. S.N.C.sede in ROMA (RM) - CF - Proprieta' 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	FUSIONE DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO TESEO SIROLLI MENDARO	09/07/1986	186349	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	01/08/1986	63117	42514
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/11/1991 al 20/04/2007	DI E C. S.N.C.sede in ROMA (RM)	ATTO DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



	- CF666666- Proprieta' 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 66666666	NOTAIO LUIGI LA GIOIA	28/11/1991	11514	2913
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	03/01/1992	736	614
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/04/2007 al 10/05/2025	6666666666 66666666 DI 6666 66666666 E C. S.N.C.sede in ROMA (RM) - CF66666666 - Proprieta' 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 66666666	ATTO DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GILARDONI GUIDO	20/04/2007	28565	10812
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	13/09/2007	165057	71375
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 8 - POSTO MOTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/07/1986 al 28/11/1991	6666666666 66666666 DI 666 66666666 E C. S.N.C.sede in ROMA (RM) - CF666666 - Proprieta' 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 66666666	FUSIONE DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO TESEO SIROLLI MENDARO	09/07/1986	186349	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	01/08/1986	63117	42514



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/11/1991 al 20/04/2007	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX DI XXXX XXXXXXXXXX E C. S.N.C.sede in ROMA (RM) - CFXXXXXX - Proprieta' 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXX	ATTO DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LUIGI LA GIOIA	28/11/1991	11514	2913
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	03/01/1992	736	614
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/04/2007 al 10/05/2025	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX DI XXXX XXXXXXXXXX E C. S.N.C.sede in ROMA (RM) - CFXXXXXX - Proprieta' 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXX	ATTO DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GILARDONI GUIDO	20/04/2007	28565	10812
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	13/09/2007	165057	71375
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 9 - POSTO MOTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S2

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 09/07/1986 al	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX	FUSIONE DI SOCIETA'



28/11/1991	E C. S.N.C.sede in ROMA (RM) - CF - Proprieta' 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO TESEO SIROLLI MENDARO	09/07/1986	186349	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	01/08/1986	63117	42514
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/11/1991 al 20/04/2007	DI E C. S.N.C.sede in ROMA (RM) - CF - Proprieta' 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	ATTO DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LUIGI LA GIOIA	28/11/1991	11514	2913
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	03/01/1992	736	614
		Registrazione			
Dal 20/04/2007 al 10/05/2025	DI E C. S.N.C.sede in ROMA (RM) - CF - Proprieta' 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	ATTO DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GILARDONI GUIDO	20/04/2007	28565	10812
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	13/09/2007	165057	71375
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



BENE N° 10 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO 4

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/07/1986 al 28/11/1991	XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX DIXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX E C. S.N.C.sede in ROMA (RM) - CFXXXXXXXX - Proprieta' 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXX	FUSIONE DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO TESEO SIROLLI MENDARO	09/07/1986	186349	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	01/08/1986	63117	42514
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/11/1991 al 20/04/2007	XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX DI XXXXXXX XXXXXXXXXXXX E C. S.N.C.sede in ROMA (RM) - CFXXXXXXXX - Proprieta' 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXX	ATTO DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LUIGI LA GIOIA	28/11/1991	11514	2913
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	03/01/1992	736	614
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/04/2007 al 10/05/2025	XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX DI XXXXXXX XXXXXXXXXXXX E C. S.N.C.sede in ROMA (RM) - CFXXXX - Proprieta' 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:XXXX XXXXXXXXXXXX	ATTO DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GILARDONI GUIDO	20/04/2007	28565	10812
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	13/09/2007	165057	71375
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GASPARRI 48/B E 48/C, SCALA U, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 22/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ROMA il 13/10/2004
Reg. gen. 121611 - Reg. part. 31445
Importo: € 1.340.000,00
A favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO
Contro ~~SEMPRE SP~~ SPA
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ROMA il 17/01/2022
Reg. gen. 3755 - Reg. part. 476
Importo: € 130.000,00
A favore di AURELIA SPV SRL
Contro ~~SEMPRE SRL~~ SRL
Capitale: € 187.885,79
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ROMA il 01/10/2024
Reg. gen. 116620 - Reg. part. 19567
Importo: € 375.000,00
A favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO
Contro ~~SEMPRE SPA~~ SPA
Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 31445 del 2004

Annotazioni a iscrizioni

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**
Iscritto a ROMA il 11/12/2007
Reg. gen. 216004 - Reg. part. 65039
Quota: 375.000,00
A favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO
Contro ~~SEMPRE SPA~~ SPA



Trascrizioni

- **ATTO D'OBBLIGO EDILIZIO**
Trascritto a ROMA il 29/10/2003
Reg. gen. 93334 - Reg. part. 61321
A favore di COMUNE DI ROMA
Contro €€€€€€€€€€ SPA
- **ATTO D'OBBLIGO EDILIZIO**
Trascritto a ROMA il 16/03/2005
Reg. gen. 32436 - Reg. part. 20809
A favore di COMUNE DI ROMA
Contro €€€€€€€€€€ SPA
- **ATTO D'OBBLIGO EDILIZIO**
Trascritto a ROMA il 21/02/2007
Reg. gen. 35412 - Reg. part. 11883
A favore di COMUNE DI ROMA
Contro €€€€€€€€€€ SPA
- **REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**
Trascritto a ROMA il 07/11/2007
Reg. gen. 197472 - Reg. part. 87227
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a ROMA il 13/04/2022
Reg. gen. 46853 - Reg. part. 32943
A favore di AURELIA SPV SRL
Contro €€€€€€€€€€ SRL

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 22/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ROMA il 13/10/2004
Reg. gen. 121611 - Reg. part. 31445
Importo: € 1.340.000,00
A favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO
Contro €€€€€€€€€€ SPA
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ROMA il 17/01/2022
Reg. gen. 3755 - Reg. part. 476
Importo: € 130.000,00
A favore di AURELIA SPV SRL
Contro €€€€€€€€€€ SRL
Capitale: € 187.885,79
Data: 17/01/2022

Annotazioni a iscrizioni



- **RESTRIZIONE DI BENI**

Iscritto a ROMA il 11/12/2007

Reg. gen. 216003 - Reg. part. 65038

A favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO

Contro €€€€€€€€€€ SPA

Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 31445 del 2004

Trascrizioni

- **ATTO D'OBBLIGO EDILIZIO**

Trascritto a ROMA il 29/10/2003

Reg. gen. 93334 - Reg. part. 61321

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro €€€€€€€€€€ SPA

- **ATTO D'OBBLIGO EDILIZIO**

Trascritto a ROMA il 16/03/2005

Reg. gen. 32436 - Reg. part. 20809

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro €€€€€€€€€€SPA

- **ATTO D'OBBLIGO EDILIZIO**

Trascritto a ROMA il 21/02/2007

Reg. gen. 35412 - Reg. part. 11883

A favore di COMUNE DI ROMA

Contro €€€€€€€€€€ SPA

- **REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

Trascritto a ROMA il 07/11/2007

Reg. gen. 197472 - Reg. part. 87227

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a ROMA il 13/04/2022

Reg. gen. 46853 - Reg. part. 32943

A favore di AURELIA SPV SRL

Contro €€€€€€€€€€ SRL

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 22/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a ROMA il 13/10/2004

Reg. gen. 121611 - Reg. part. 31445

Importo: € 1.340.000,00

A favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO

Contro €€€€€€€€€€SPA

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a ROMA il 17/01/2022

Reg. gen. 3755 - Reg. part. 476

Importo: € 130.000,00

A favore di AURELIA SPV SRL



Contro €€€€€€€€€€SRL
Capitale: € 187.885,79

Annotazioni a iscrizioni

- **RESTRIZIONE DI BENI**

Iscritto a ROMA il 11/12/2007
Reg. gen. 216003 - Reg. part. 65038
A favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO
Contro€€€€€€€€€€ SPA
Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 31445 del 2004

Trascrizioni

- **ATTO D'OBBLIGO EDILIZIO**

Trascritto a ROMA il 29/10/2003
Reg. gen. 93334 - Reg. part. 61321
A favore di COMUNE DI ROMA
Contro €€€€€€€€€€ SPA

- **ATTO D'OBBLIGO EDILIZIO**

Trascritto a ROMA il 16/03/2005
Reg. gen. 32436 - Reg. part. 20809
A favore di COMUNE DI ROMA
Contro €€€€€€€€€€ SPA

- **ATTO D'OBBLIGO EDILIZIO**

Trascritto a ROMA il 21/02/2007
Reg. gen. 35412 - Reg. part. 11883
A favore di COMUNE DI ROMA
Contro €€€€€€€€€€ SPA

- **REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

Trascritto a ROMA il 07/11/2007
Reg. gen. 197472 - Reg. part. 87227

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a ROMA il 13/04/2022
Reg. gen. 46853 - Reg. part. 32943
A favore di AURELIA SPV SRL
Contro €€€€€€€€€€ SRL

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 22/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a ROMA il 13/10/2004
Reg. gen. 121611 - Reg. part. 31445
Importo: € 1.340.000,00
A favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO
Contro €€€€€€€€€€ SPA



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ROMA il 17/01/2022
Reg. gen. 3755 - Reg. part. 476
Importo: € 130.000,00
A favore di AURELIA SPV SRL
Contro €€€€€€€€€€ SRL
Capitale: € 187.885,79

Annotazioni a iscrizioni

- **RESTRIZIONE DI BENI**
Iscritto a ROMA il 11/12/2007
Reg. gen. 216003 - Reg. part. 65038
A favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO
Contro €€€€€€€€€€ SPA
Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 31445 del 2004

Trascrizioni

- **ATTO D'OBBLIGO EDILIZIO**
Trascritto a ROMA il 29/10/2003
Reg. gen. 93334 - Reg. part. 61321
A favore di COMUNE DI ROMA
Contro €€€€€€€€€€ SPA
- **ATTO D'OBBLIGO EDILIZIO**
Trascritto a ROMA il 16/03/2005
Reg. gen. 32436 - Reg. part. 20809
A favore di COMUNE DI ROMA
Contro €€€€€€€€€€ SPA
- **ATTO D'OBBLIGO EDILIZIO**
Trascritto a ROMA il 21/02/2007
Reg. gen. 35412 - Reg. part. 11883
A favore di COMUNE DI ROMA
Contro €€€€€€€€€€ SPA
- **REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**
Trascritto a ROMA il 07/11/2007
Reg. gen. 197472 - Reg. part. 87227
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a ROMA il 13/04/2022
Reg. gen. 46853 - Reg. part. 32943
A favore di AURELIA SPV SRL
Contro €€€€€€€€€€ SRL

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 22/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ROMA il 13/10/2004



Reg. gen. 121611 - Reg. part. 31445
Importo: € 1.340.000,00
A favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO
Contro €€€€€€€€€€ SPA

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ROMA il 17/01/2022
Reg. gen. 3755 - Reg. part. 476
Importo: € 130.000,00
A favore di AURELIA SPV SRL
Contro €€€€€€€€€€SRL
Capitale: € 187.885,79

Annotazioni a iscrizioni

- **RESTRIZIONE DI BENI**
Iscritto a ROMA il 11/12/2007
Reg. gen. 216003 - Reg. part. 65038
A favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO
Contro €€€€€€€€€€SPA
Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 31445 del 2004

Trascrizioni

- **ATTO D'OBBLIGO EDILIZIO**
Trascritto a ROMA il 29/10/2003
Reg. gen. 93334 - Reg. part. 61321
A favore di COMUNE DI ROMA
Contro €€€€€€€€€€SPA
- **ATTO D'OBBLIGO EDILIZIO**
Trascritto a ROMA il 16/03/2005
Reg. gen. 32436 - Reg. part. 20809
A favore di COMUNE DI ROMA
Contro €€€€€€€€€€ SPA
- **ATTO D'OBBLIGO EDILIZIO**
Trascritto a ROMA il 21/02/2007
Reg. gen. 35412 - Reg. part. 11883
A favore di COMUNE DI ROMA
Contro €€€€€€€€€€ SPA
- **REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**
Trascritto a ROMA il 07/11/2007
Reg. gen. 197472 - Reg. part. 87227
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a ROMA il 13/04/2022
Reg. gen. 46853 - Reg. part. 32943
A favore di AURELIA SPV SRL
Contro €€€€€€€€€€SRL

BENE N° 6 - POSTO MOTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S2



Iscrizioni

- ### Annotazioni e iscrizioni

- ## Trascrizioni

- Firmato Da: SMEDILE MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e158e7b9b72d2ef33bde5d4cb2e91da

BENE N° 7 - POSTO MOTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 22/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ROMA il 13/10/2004
Reg. gen. 121611 - Reg. part. 31445
Importo: € 1.340.000,00
A favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO
Contro ~~SEMPRE~~ SPA
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ROMA il 17/01/2022
Reg. gen. 3755 - Reg. part. 476
Importo: € 130.000,00
A favore di AURELIA SPV SRL
Contro ~~SEMPRE~~ SRL
Capitale: € 187.885,79

Annotazioni a iscrizioni

- **RESTRIZIONE DI BENI**
Iscritto a ROMA il 11/12/2007
Reg. gen. 216003 - Reg. part. 65038
A favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO
Contro ~~SEMPRE~~ SPA
Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 31445 del 2004

Trascrizioni

- **ATTO D'OBBLIGO EDILIZIO**
Trascritto a ROMA il 29/10/2003
Reg. gen. 93334 - Reg. part. 61321
A favore di COMUNE DI ROMA
Contro ~~SEMPRE~~ SPA
- **ATTO D'OBBLIGO EDILIZIO**
Trascritto a ROMA il 16/03/2005
Reg. gen. 32436 - Reg. part. 20809
A favore di COMUNE DI ROMA
Contro ~~SEMPRE~~ SPA
- **ATTO D'OBBLIGO EDILIZIO**
Trascritto a ROMA il 21/02/2007
Reg. gen. 35412 - Reg. part. 11883
A favore di COMUNE DI ROMA
Contro ~~SEMPRE~~ SPA
- **REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**
Trascritto a ROMA il 07/11/2007
Reg. gen. 197472 - Reg. part. 87227



- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a ROMA il 13/04/2022
Reg. gen. 46853 - Reg. part. 32943
A favore di AURELIA SPV SRL
Contro €€€€€€€€€€€€ SRL

BENE N° 8 - POSTO MOTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 22/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a ROMA il 13/10/2004
Reg. gen. 121611 - Reg. part. 31445
Importo: € 1.340.000,00
A favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO
Contro €€€€€€€€€€€€ SPA

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a ROMA il 17/01/2022
Reg. gen. 3755 - Reg. part. 476
Importo: € 130.000,00
A favore di AURELIA SPV SRL
Contro €€€€€€€€€€€€ SRL
Capitale: € 187.885,79

Annotazioni a iscrizioni

- **RESTRIZIONE DI BENI**

Iscritto a ROMA il 11/12/2007
Reg. gen. 216003 - Reg. part. 65038
A favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO
Contro €€€€€€€€€€€€ SPA
Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 31445 del 2004

Trascrizioni

- **ATTO D'OBBLIGO EDILIZIO**

Trascritto a ROMA il 29/10/2003
Reg. gen. 93334 - Reg. part. 61321
A favore di COMUNE DI ROMA
Contro €€€€€€€€€€€€ SPA

- **ATTO D'OBBLIGO EDILIZIO**

Trascritto a ROMA il 16/03/2005
Reg. gen. 32436 - Reg. part. 20809
A favore di COMUNE DI ROMA
Contro €€€€€€€€€€€€ SPA

- **ATTO D'OBBLIGO EDILIZIO**

Trascritto a ROMA il 21/02/2007
Reg. gen. 35412 - Reg. part. 11883



- **REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**
Trascritto a ROMA il 07/11/2007
Reg. gen. 197472 - Reg. part. 87227
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a ROMA il 13/04/2022
Reg. gen. 46853 - Reg. part. 32943
A favore di AURELIA SPV SRL
Contro ~~6666666666666666~~SRL

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 22/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ROMA il 13/10/2004
Reg. gen. 121611 - Reg. part. 31445
Importo: € 1.340.000,00
A favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO
Contro ~~SEMPRE SPV SRL~~ SPA
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ROMA il 17/01/2022
Reg. gen. 3755 - Reg. part. 476
Importo: € 130.000,00
A favore di AURELIA SPV SRL
Contro ~~SEMPRE SPV SRL~~ SRL
Capitale: € 187.885,79

- **RESTRIZIONE DI BENI**
Iscritto a ROMA il 11/12/2007
Reg. gen. 216003 - Reg. part. 65038
A favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO
Contro ~~6666666666666666~~ SPA
Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 31445 del 2004

- **ATTO D'OBBLIGO EDILIZIO**
Trascritto a ROMA il 29/10/2003
Reg. gen. 93334 - Reg. part. 61321
A favore di COMUNE DI ROMA
Contro ~~SEMPRE~~SPA
- **ATTO D'OBBLIGO EDILIZIO**
Trascritto a ROMA il 16/03/2005
Reg. gen. 32436 - Reg. part. 20809



A favore di COMUNE DI ROMA
Contro €€€€€€€€€€ SPA

- **ATTO D'OBBLIGO EDILIZIO**

Trascritto a ROMA il 21/02/2007
Reg. gen. 35412 - Reg. part. 11883
A favore di COMUNE DI ROMA
Contro €€€€€€€€€€€€€€ SPA

- **REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

Trascritto a ROMA il 07/11/2007
Reg. gen. 197472 - Reg. part. 87227

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a ROMA il 13/04/2022
Reg. gen. 46853 - Reg. part. 32943
A favore di AURELIA SPV SRL
Contro €€€€€€€€€€€€€€ SRL

BENE N° 10 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO 4

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 22/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a ROMA il 13/10/2004
Reg. gen. 121611 - Reg. part. 31445
Importo: € 1.340.000,00
A favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO
Contro €€€€€€€€€€ SPA

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a ROMA il 17/01/2022
Reg. gen. 3755 - Reg. part. 476
Importo: € 130.000,00
A favore di AURELIA SPV SRL
Contro €€€€€€€€€€€€€€ SRL
Capitale: € 187.885,79

Annotazioni a iscrizioni

- **RESTRIZIONE DI BENI**

Iscritto a ROMA il 11/12/2007
Reg. gen. 216003 - Reg. part. 65038
A favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO
Contro €€€€€€€€€€€€€€ SPA
Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 31445 del 2004

Trascrizioni

- **ATTO D'OBBLIGO EDILIZIO**

Trascritto a ROMA il 29/10/2003



Reg. gen. 93334 - Reg. part. 61321
A favore di COMUNE DI ROMA
Contro ~~SEMPRE SPA~~

- **ATTO D'OBBLIGO EDILIZIO**

Trascritto a ROMA il 16/03/2005
Reg. gen. 32436 - Reg. part. 20809
A favore di COMUNE DI ROMA
Contro ~~SEMPRE SPA~~

- **ATTO D'OBBLIGO EDILIZIO**

Trascritto a ROMA il 21/02/2007
Reg. gen. 35412 - Reg. part. 11883
A favore di COMUNE DI ROMA
Contro ~~SEMPRE SPA~~

- **REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

Trascritto a ROMA il 07/11/2007
Reg. gen. 197472 - Reg. part. 87227

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a ROMA il 13/04/2022
Reg. gen. 46853 - Reg. part. 32943
A favore di AURELIA SPV SRL
Contro ~~SEMPRE SRL~~

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GASPARRI 48/B E 48/C, SCALA U, PIANO T

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO T

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S1

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S1

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S1

BENE N° 6 - POSTO MOTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S2

BENE N° 7 - POSTO MOTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S2

BENE N° 8 - POSTO MOTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S2

BENE N° 9 - POSTO MOTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S2

BENE N° 10 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO 4

In base alle previsioni del Nuovo Piano Regolatore Generale (NPRG), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 dell'11/12 febbraio 2008, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio il 14 marzo 2008, il fabbricato oggetto della presente perizia ricade negli ambiti di seguito indicati.

COMPONENTE: Sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art.51, Art.52, Art.53

Strumento di Attuazione: Programma Integrato

DENOMINAZIONE: PRINT res. mun. XIX3 Torrevvecchia - Primavalle - Citta' da ristrutturare

MUNICIPIO: XIV

CARTA DELLA QUALITA': NULLA



RETE ECOLOGICA: NULLA

In base al Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) della Regione Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio (BURL), n. 56 del 10 giugno 2021, Supp.n. 2.

Il fabbricato oggetto della presente perizia ricade nella seguente zonizzazione:

PTPR TAVOLA A: Paesaggio degli Insediamenti Urbani

PTPR TAVOLA B: Aree urbanizzate del PTPR - Paesaggio degli Insediamenti Urbani

Nell'area in esame non sussistono vincoli paesaggistici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GASPARRI 48/B E 48/C, SCALA U, PIANO T

Il fabbricato sito in Via Luigi Maglione 1 (angolo con Via P.Gasparri) , 00168 in Roma, di cui fanno parte i cespiti oggetto della presente relazione, è stato realizzato con Permesso a Costruire n.62/2004, Comunicazione di inizio Lavori del 29/11/2004 prot.73030, successiva D.I.A. del 27/12/2004 prot.79048, Presentazione di Nuovi Tipi del 22/03/2007 prot.19598, Presentazione Nuovi Tipi del 09/08/2007 prot. QI/2007/50312 e Comunicazione di Fine Lavori del 25/07/2007, successiva pratica per accertamento di conformità ex art.37 prot. 4650 del 29/01/2008 e contestuale certificato di fine lavori e collaudo.

La domanda di Agibilità è stata presentata il 03/03/2008 con protocollo numero 14781.

Con i dati suindicati la sottoscritta ha effettuato l'accesso agli atti presso gli uffici del Comune di Roma cui è seguita in data 27.02.2025 la risposta di mancato reperimento del progetto, con indicazione di procedere al deposito di un'istanza di accesso formale ex L.241/90.

Come da indicazioni ricevute dagli uffici la scrivente ha depositato l'istanza di accesso agli atti in data 28.02.2025 con Protocollo Numero: QI/2025/0046227 cui ad oggi non si è ancora avuta alcuna risposta.

Contestualmente si depositava l'istanza di accesso agli atti anche presso il competente Municipio XIV - Monte Mario (EX MUNICIPIO XIX)- il quale, pur confermando l'esistenza del protocollo informatico della pratica prot. CT/4650 del 29.01.2008 (di cui rilasciava la ricevuta di ricezione) dichiarava l'irreperibilità della documentazione, in quanto essa risultava non scannerizzata.

Nelle more della risposta degli uffici, la scrivente ha effettuato richiesta anche alla società esecutata, committente dei progetti in oggetto, di fornire tutta la documentazione in loro possesso relativa ai progetti presentati, ricevendo copia della D.I.A prot.n.4650 del 29.01.2008 e della domanda di Agibilità, oltre alla copia della originaria licenza ediliza n.62/2004.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità degli impianti.

Rispetto all'elaborato grafico di progetto esaminato, relativo all'ultima variante, l'immobile a destinazione d'uso commerciale, individuato con il sub.n.530, non risulta conforme né planimetria di progetto né alla planimetria catastale in atti, per alcune modifiche interne quali:

- 1) la demolizione dell'intercapedine, esistente in progetto, sulla parete di confine con il locale adiacente - in Via Gasparri n.50;
- 2) La realizzazione di un bagno e un ripostiglio aggiuntivi sul fondo del locale;
- 3) Il restringimento dell'accesso sul locale destinato a laboratorio/forno;
- 4) La realizzazione di controsoffittature in cartongesso di altezza pari a 3,20 m. sul locale laboratorio e 2,80 m. sul locale di ingresso-magazzino.



Ai fini della regolarizzazione delle difformità riscontrate dovrà essere presentata una pratica edilizia per accertamento di conformità ex art.37 dpr.380/01, con il ripristino dell'intercapedine ed eventuale adeguamento delle altezze interne alle normative vigenti per i locali commerciali.

I costi per la regolarizzazione, comprensivi degli oneri tecnici per la presentazione della pratica edilizia, spese di istruttoria, costi di ricostruzione e oneri di legge si stimano in cifra tonda in euro 6.000,00.

Non è stato possibile redigere l'APE considerate le caratteristiche del bene ed in mancanza della necessaria documentazione.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO T

Il fabbricato sito in Via Luigi Maglione 1 (angolo con Via P.Gasparri) , 00168 in Roma, di cui fanno parte i cespiti oggetto della presente relazione, è stato realizzato con Permesso a Costruire n.62/2004, Comunicazione di inizio Lavori del 29/11/2004 prot.73030, successiva D.I.A. del 27/12/2004 prot.79048, Presentazione di Nuovi Tipi del 22/03/2007 prot.19598, Presentazione Nuovi Tipi del 09/08/2007 prot. QI/2007/50312 e Comunicazione di Fine Lavori del 25/07/2007, successiva pratica per accertamento di conformità ex art.37 prot. 4650 del 29/01/2008 e contestuale certificato di fine lavori e collaudo.

La domanda di Agibilità è stata presentata il 03/03/2008 con protocollo numero 14781.

Con i dati suindicati la sottoscritta ha effettuato l'accesso agli atti presso gli uffici del Comune di Roma cui è seguita in data 27.02.2025 la risposta di mancato reperimento del progetto, con indicazione di procedere al deposito di un'istanza di accesso formale ex L.241/90.

Come da indicazioni ricevute dagli uffici la scrivente ha depositato l'istanza di accesso agli atti in data 28.02.2025 con Protocollo Numero: QI/2025/0046227 cui ad oggi non si è ancora avuta alcuna risposta.

Contestualmente si depositava l'istanza di accesso agli atti anche presso il competente Municipio XIV - Monte Mario (EX MUNICIPIO XIX)- il quale, pur confermando l'esistenza del protocollo informatico della pratica prot. CT/4650 del 29.01.2008 (di cui rilasciava la ricevuta di ricezione) dichiarava l'irreperibilità della documentazione, in quanto essa risultava non scannerizzata.

Nelle more della risposta degli uffici, la scrivente ha effettuato richiesta anche alla società esecutata, committente dei progetti in oggetto, di fornire tutta la documentazione in loro possesso relativa ai progetti presentati, ricevendo copia della D.I.A prot.n.4650 del 29.01.2008 e della domanda di Agibilità, oltre alla copia della originaria licenza edilizia n.62/2004

Rispetto all'elaborato grafico di progetto esaminato, relativo all'ultima variante, l'immobile individuato come posto auto n.28, individuato con il sub.528 risulta conforme alla planimetria di progetto.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S1

Il fabbricato sito in Via Luigi Maglione 1 (angolo con Via P.Gasparri) , 00168 in Roma, di cui fanno parte i cespiti oggetto della presente relazione, è stato realizzato con Permesso a Costruire n.62/2004, Comunicazione di inizio Lavori del 29/11/2004 prot.73030, successiva D.I.A. del 27/12/2004 prot.79048, Presentazione di Nuovi Tipi del 22/03/2007 prot.19598, Presentazione Nuovi Tipi del 09/08/2007 prot. QI/2007/50312 e Comunicazione di Fine Lavori del 25/07/2007, successiva pratica per accertamento di conformità ex art.37 prot. 4650 del 29/01/2008 e contestuale certificato di fine lavori e collaudo.

La domanda di Agibilità è stata presentata il 03/03/2008 con protocollo numero 14781.

Con i dati suindicati la sottoscritta ha effettuato l'accesso agli atti presso gli uffici del Comune di Roma cui è seguita in data 27.02.2025 la risposta di mancato reperimento del progetto, con indicazione di procedere al deposito di un'istanza di accesso formale ex L.241/90.

Come da indicazioni ricevute dagli uffici la scrivente ha depositato l'istanza di accesso agli atti in data 28.02.2025 con Protocollo Numero: QI/2025/0046227 cui ad oggi non si è ancora avuta alcuna risposta.

Contestualmente si depositava l'istanza di accesso agli atti anche presso il competente Municipio XIV - Monte Mario (EX MUNICIPIO XIX)- il quale, pur confermando l'esistenza del protocollo informatico della pratica prot. CT/4650 del 29.01.2008 (di cui rilasciava la ricevuta di ricezione) dichiarava l'irreperibilità della



documentazione, in quanto essa risultava non scannerizzata.

Nelle more della risposta degli uffici, la scrivente ha effettuato richiesta anche alla società esecutata, committente dei progetti in oggetto, di fornire tutta la documentazione in loro possesso relativa ai progetti presentati, ricevendo copia della D.I.A prot.n.4650 del 29.01.2008 e della domanda di Agibilità, oltre alla copia della originaria licenza edilizia n.62/2004.

Rispetto all'elaborato grafico di progetto esaminato, relativo all'ultima variante, risulta che il posto auto contraddistinto dal subalterno 515 è collocato in posizione invertita rispetto al posto moto adiacente (sub. 514), determinando pertanto una difformità rispetto alla disposizione di progetto e a quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico e nella corrispondente planimetria catastale in atti.

Non incidendo questa modifica sulla rendita catastale o sulla identificazione catastale del bene, né sulla conformità urbanistica dello stesso, per regolarizzare tale difformità si potrà presentare un Docfa per esatta rappresentazione grafica i cui costi tecnici inclusi diritti di istruttoria e oneri di legge si stimano in euro 500,00.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S1

Il fabbricato sito in Via Luigi Maglione 1 (angolo con Via P.Gasparri) , 00168 in Roma, di cui fanno parte i cespiti oggetto della presente relazione, è stato realizzato con Permesso a Costruire n.62/2004, Comunicazione di inizio Lavori del 29/11/2004 prot.73030, successiva D.I.A. del 27/12/2004 prot.79048, Presentazione di Nuovi Tipi del 22/03/2007 prot.19598, Presentazione Nuovi Tipi del 09/08/2007 prot. QI/2007/50312 e Comunicazione di Fine Lavori del 25/07/2007, successiva pratica per accertamento di conformità ex art.37 prot. 4650 del 29/01/2008 e contestuale certificato di fine lavori e collaudo.

La domanda di Agibilità è stata presentata il 03/03/2008 con protocollo numero 14781.

Con i dati suindicati la sottoscritta ha effettuato l'accesso agli atti presso gli uffici del Comune di Roma cui è seguita in data 27.02.2025 la risposta di mancato reperimento del progetto, con indicazione di procedere al deposito di un'istanza di accesso formale ex L.241/90.

Come da indicazioni ricevute dagli uffici la scrivente ha depositato l'istanza di accesso agli atti in data 28.02.2025 con Protocollo Numero: QI/2025/0046227 cui ad oggi non si è ancora avuta alcuna risposta.

Contestualmente si depositava l'istanza di accesso agli atti anche presso il competente Municipio XIV - Monte Mario (EX MUNICIPIO XIX)- il quale, pur confermando l'esistenza del protocollo informatico della pratica prot. CT/4650 del 29.01.2008 (di cui rilasciava la ricevuta di ricezione) dichiarava l'irreperibilità della documentazione, in quanto essa risultava non scannerizzata.

Nelle more della risposta degli uffici, la scrivente ha effettuato richiesta anche alla società esecutata, committente dei progetti in oggetto, di fornire tutta la documentazione in loro possesso relativa ai progetti presentati, ricevendo copia della D.I.A prot.n.4650 del 29.01.2008 e della domanda di Agibilità, oltre alla copia della originaria licenza edilizia n.62/2004.

Rispetto all'elaborato grafico di progetto esaminato, relativo all'ultima variante, l'immobile individuato come posto auto n.10, individuato con il sub.510 non è conforme né alla planimetria di progetto né alla planimetria catastale in atti, in quanto esso risulta frazionato mediante la realizzazione di tamponature e trasformato in parte in un box auto dotato di saracinesca metallica.

Tale trasformazione, eseguita senza titolo edilizio, risulta altresì in contrasto con il vincolo di parcheggio ad uso pubblico che grava sul cespite in esame, derivante dall'atto d'obbligo stipulato con il Comune di Roma (ai fini del rilascio delle autorizzazioni amministrative per la costruzione del fabbricato).

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate dovrà essere presentata una pratica edilizia per accertamento di conformità ex art.37 dpr.380/01, per eseguire il ripristino dello status quo ante.

I costi per la regolarizzazione, comprensivi degli oneri tecnici per la presentazione della pratica edilizia, spese di istruttoria e costi di ripristino, oltre oneri di legge si stimano in cifra tonda in euro 3.500,00



BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S1

Il fabbricato sito in Via Luigi Maglione 1 (angolo con Via P.Gasparri) , 00168 in Roma, di cui fanno parte i cespiti oggetto della presente relazione, è stato realizzato con Permesso a Costruire n.62/2004, Comunicazione di inizio Lavori del 29/11/2004 prot.73030, successiva D.I.A. del 27/12/2004 prot.79048, Presentazione di Nuovi Tipi del 22/03/2007 prot.19598, Presentazione Nuovi Tipi del 09/08/2007 prot. QI/2007/50312 e Comunicazione di Fine Lavori del 25/07/2007, successiva pratica per accertamento di conformità ex art.37 prot. 4650 del 29/01/2008 e contestuale certificato di fine lavori e collaudo.

La domanda di Agibilità è stata presentata il 03/03/2008 con protocollo numero 14781.

Con i dati suindicati la sottoscritta ha effettuato l'accesso agli atti presso gli uffici del Comune di Roma cui è seguita in data 27.02.2025 la risposta di mancato reperimento del progetto, con indicazione di procedere al deposito di un'istanza di accesso formale ex L.241/90.

Come da indicazioni ricevute dagli uffici la scrivente ha depositato l'istanza di accesso agli atti in data 28.02.2025 con Protocollo Numero: QI/2025/0046227 cui ad oggi non si è ancora avuta alcuna risposta.

Contestualmente si depositava l'istanza di accesso agli atti anche presso il competente Municipio XIV - Monte Mario (EX MUNICIPIO XIX)- il quale, pur confermando l'esistenza del protocollo informatico della pratica prot. CT/4650 del 29.01.2008 (di cui rilasciava la ricevuta di ricezione) dichiarava l'irreperibilità della documentazione, in quanto essa risultava non scannerizzata.

Nelle more della risposta degli uffici, la scrivente ha effettuato richiesta anche alla società esecutata, committente dei progetti in oggetto, di fornire tutta la documentazione in loro possesso relativa ai progetti presentati, ricevendo copia della D.I.A prot.n.4650 del 29.01.2008 e della domanda di Agibilità, oltre alla copia della originaria licenza ediliza n.62/2004.

Rispetto all'elaborato grafico di progetto esaminato, relativo all'ultima variante, l'immobile individuato come posto auto n.11, individuato con il sub.511 risulta conforme.

BENE N° 6 - POSTO MOTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S2

Il fabbricato sito in Via Luigi Maglione 1 (angolo con Via P.Gasparri) , 00168 in Roma, di cui fanno parte i cespiti oggetto della presente relazione, è stato realizzato con Permesso a Costruire n.62/2004, Comunicazione di inizio Lavori del 29/11/2004 prot.73030, successiva D.I.A. del 27/12/2004 prot.79048, Presentazione di Nuovi Tipi del 22/03/2007 prot.19598, Presentazione Nuovi Tipi del 09/08/2007 prot. QI/2007/50312 e Comunicazione di Fine Lavori del 25/07/2007, successiva pratica per accertamento di conformità ex art.37 prot. 4650 del 29/01/2008 e contestuale certificato di fine lavori e collaudo.

La domanda di Agibilità è stata presentata il 03/03/2008 con protocollo numero 14781.

Con i dati suindicati la sottoscritta ha effettuato l'accesso agli atti presso gli uffici del Comune di Roma cui è seguita in data 27.02.2025 la risposta di mancato reperimento del progetto, con indicazione di procedere al deposito di un'istanza di accesso formale ex L.241/90.

Come da indicazioni ricevute dagli uffici la scrivente ha depositato l'istanza di accesso agli atti in data 28.02.2025 con Protocollo Numero: QI/2025/0046227 cui ad oggi non si è ancora avuta alcuna risposta.

Contestualmente si depositava l'istanza di accesso agli atti anche presso il competente Municipio XIV - Monte Mario (EX MUNICIPIO XIX)- il quale, pur confermando l'esistenza del protocollo informatico della pratica prot. CT/4650 del 29.01.2008 (di cui rilasciava la ricevuta di ricezione) dichiarava l'irreperibilità della documentazione, in quanto essa risultava non scannerizzata.

Nelle more della risposta degli uffici, la scrivente ha effettuato richiesta anche alla società esecutata, committente dei progetti in oggetto, di fornire tutta la documentazione in loro possesso relativa ai progetti presentati, ricevendo copia della D.I.A prot.n.4650 del 29.01.2008 e della domanda di Agibilità, oltre alla copia della originaria licenza ediliza n.62/2004.

Rispetto all'elaborato grafico di progetto esaminato, relativo all'ultima variante, l'immobile individuato come posto auto n.19, individuato con il sub.519 risulta conforme.



BENE N° 7 - POSTO MOTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S2

Il fabbricato sito in Via Luigi Maglione 1 (angolo con Via P.Gasparri) , 00168 in Roma, di cui fanno parte i cespiti oggetto della presente relazione, è stato realizzato con Permesso a Costruire n.62/2004, Comunicazione di inizio Lavori del 29/11/2004 prot.73030, successiva D.I.A. del 27/12/2004 prot.79048, Presentazione di Nuovi Tipi del 22/03/2007 prot.19598, Presentazione Nuovi Tipi del 09/08/2007 prot. QI/2007/50312 e Comunicazione di Fine Lavori del 25/07/2007, successiva pratica per accertamento di conformità ex art.37 prot. 4650 del 29/01/2008 e contestuale certificato di fine lavori e collaudo.

La domanda di Agibilità è stata presentata il 03/03/2008 con protocollo numero 14781.

Con i dati suindicati la sottoscritta ha effettuato l'accesso agli atti presso gli uffici del Comune di Roma cui è seguita in data 27.02.2025 la risposta di mancato reperimento del progetto, con indicazione di procedere al deposito di un'istanza di accesso formale ex L.241/90.

Come da indicazioni ricevute dagli uffici la scrivente ha depositato l'istanza di accesso agli atti in data 28.02.2025 con Protocollo Numero: QI/2025/0046227 cui ad oggi non si è ancora avuta alcuna risposta.

Contestualmente si depositava l'istanza di accesso agli atti anche presso il competente Municipio XIV - Monte Mario (EX MUNICIPIO XIX)- il quale, pur confermando l'esistenza del protocollo informatico della pratica prot. CT/4650 del 29.01.2008 (di cui rilasciava la ricevuta di ricezione) dichiarava l'irreperibilità della documentazione, in quanto essa risultava non scannerizzata.

Nelle more della risposta degli uffici, la scrivente ha effettuato richiesta anche alla società esecutata, committente dei progetti in oggetto, di fornire tutta la documentazione in loro possesso relativa ai progetti presentati, ricevendo copia della D.I.A prot.n.4650 del 29.01.2008 e della domanda di Agibilità, oltre alla copia della originaria licenza ediliza n.62/2004.

Rispetto all'elaborato grafico di progetto esaminato, relativo all'ultima variante, l'immobile individuato come posto auto n.20, individuato con il sub.520 risulta conforme.

BENE N° 8 - POSTO MOTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S2

Il fabbricato sito in Via Luigi Maglione 1 (angolo con Via P.Gasparri) , 00168 in Roma, di cui fanno parte i cespiti oggetto della presente relazione, è stato realizzato con Permesso a Costruire n.62/2004, Comunicazione di inizio Lavori del 29/11/2004 prot.73030, successiva D.I.A. del 27/12/2004 prot.79048, Presentazione di Nuovi Tipi del 22/03/2007 prot.19598, Presentazione Nuovi Tipi del 09/08/2007 prot. QI/2007/50312 e Comunicazione di Fine Lavori del 25/07/2007, successiva pratica per accertamento di conformità ex art.37 prot. 4650 del 29/01/2008 e contestuale certificato di fine lavori e collaudo.

La domanda di Agibilità è stata presentata il 03/03/2008 con protocollo numero 14781.

Con i dati suindicati la sottoscritta ha effettuato l'accesso agli atti presso gli uffici del Comune di Roma cui è seguita in data 27.02.2025 la risposta di mancato reperimento del progetto, con indicazione di procedere al deposito di un'istanza di accesso formale ex L.241/90.

Come da indicazioni ricevute dagli uffici la scrivente ha depositato l'istanza di accesso agli atti in data 28.02.2025 con Protocollo Numero: QI/2025/0046227 cui ad oggi non si è ancora avuta alcuna risposta.

Contestualmente si depositava l'istanza di accesso agli atti anche presso il competente Municipio XIV - Monte Mario (EX MUNICIPIO XIX)- il quale, pur confermando l'esistenza del protocollo informatico della pratica prot. CT/4650 del 29.01.2008 (di cui rilasciava la ricevuta di ricezione) dichiarava l'irreperibilità della documentazione, in quanto essa risultava non scannerizzata.

Nelle more della risposta degli uffici, la scrivente ha effettuato richiesta anche alla società esecutata, committente dei progetti in oggetto, di fornire tutta la documentazione in loro possesso relativa ai progetti presentati, ricevendo copia della D.I.A prot.n.4650 del 29.01.2008 e della domanda di Agibilità, oltre alla copia della originaria licenza ediliza n.62/2004.

Rispetto all'elaborato grafico di progetto esaminato, relativo all'ultima variante, l'immobile individuato come posto auto n.21, individuato con il sub.521 risulta conforme.



BENE N° 9 - POSTO MOTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S2

Il fabbricato sito in Via Luigi Maglione 1 (angolo con Via P.Gasparri) , 00168 in Roma, di cui fanno parte i cespiti oggetto della presente relazione, è stato realizzato con Permesso a Costruire n.62/2004, Comunicazione di inizio Lavori del 29/11/2004 prot.73030, successiva D.I.A. del 27/12/2004 prot.79048, Presentazione di Nuovi Tipi del 22/03/2007 prot.19598, Presentazione Nuovi Tipi del 09/08/2007 prot. QI/2007/50312 e Comunicazione di Fine Lavori del 25/07/2007, successiva pratica per accertamento di conformità ex art.37 prot. 4650 del 29/01/2008 e contestuale certificato di fine lavori e collaudo.

La domanda di Agibilità è stata presentata il 03/03/2008 con protocollo numero 14781.

Con i dati suindicati la sottoscritta ha effettuato l'accesso agli atti presso gli uffici del Comune di Roma cui è seguita in data 27.02.2025 la risposta di mancato reperimento del progetto, con indicazione di procedere al deposito di un'istanza di accesso formale ex L.241/90.

Come da indicazioni ricevute dagli uffici la scrivente ha depositato l'istanza di accesso agli atti in data 28.02.2025 con Protocollo Numero: QI/2025/0046227 cui ad oggi non si è ancora avuta alcuna risposta.

Contestualmente si depositava l'istanza di accesso agli atti anche presso il competente Municipio XIV - Monte Mario (EX MUNICIPIO XIX)- il quale, pur confermando l'esistenza del protocollo informatico della pratica prot. CT/4650 del 29.01.2008 (di cui rilasciava la ricevuta di ricezione) dichiarava l'irreperibilità della documentazione, in quanto essa risultava non scannerizzata.

Nelle more della risposta degli uffici, la scrivente ha effettuato richiesta anche alla società esecutata, committente dei progetti in oggetto, di fornire tutta la documentazione in loro possesso relativa ai progetti presentati, ricevendo copia della D.I.A prot.n.4650 del 29.01.2008 e della domanda di Agibilità, oltre alla copia della originaria licenza ediliza n.62/2004.

Rispetto all'elaborato grafico di progetto esaminato, relativo all'ultima variante, l'immobile individuato come posto auto n.22, individuato con il sub.522 risulta conforme.

BENE N° 10 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO 4

Il fabbricato sito in Via Luigi Maglione 1 (angolo con Via P.Gasparri) , 00168 in Roma, di cui fanno parte i cespiti oggetto della presente relazione, è stato realizzato con Permesso a Costruire n.62/2004, Comunicazione di inizio Lavori del 29/11/2004 prot.73030, successiva D.I.A. del 27/12/2004 prot.79048, Presentazione di Nuovi Tipi del 22/03/2007 prot.19598, Presentazione Nuovi Tipi del 09/08/2007 prot. QI/2007/50312 e Comunicazione di Fine Lavori del 25/07/2007, successiva pratica per accertamento di conformità ex art.37 prot. 4650 del 29/01/2008 e contestuale certificato di fine lavori e collaudo.

La domanda di Agibilità è stata presentata il 03/03/2008 con protocollo numero 14781.

Con i dati suindicati la sottoscritta ha effettuato l'accesso agli atti presso gli uffici del Comune di Roma cui è seguita in data 27.02.2025 la risposta di mancato reperimento del progetto, con indicazione di procedere al deposito di un'istanza di accesso formale ex L.241/90.

Come da indicazioni ricevute dagli uffici la scrivente ha depositato l'istanza di accesso agli atti in data 28.02.2025 con Protocollo Numero: QI/2025/0046227 cui ad oggi non si è ancora avuta alcuna risposta.

Contestualmente si depositava l'istanza di accesso agli atti anche presso il competente Municipio XIV - Monte Mario (EX MUNICIPIO XIX)- il quale, pur confermando l'esistenza del protocollo informatico della pratica prot. CT/4650 del 29.01.2008 (di cui rilasciava la ricevuta di ricezione) dichiarava l'irreperibilità della documentazione, in quanto essa risultava non scannerizzata.

Nelle more della risposta degli uffici, la scrivente ha effettuato richiesta anche alla società esecutata, committente dei progetti in oggetto, di fornire tutta la documentazione in loro possesso relativa ai progetti presentati, ricevendo copia della D.I.A prot.n.4650 del 29.01.2008 e della domanda di Agibilità, oltre alla copia della originaria licenza ediliza n.62/2004.



Rispetto all'elaborato grafico di progetto esaminato, relativo all'ultima variante, l'immobile, individuato come lastrico solare con il sub.549, è conforme alla planimetria di progetto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GASPARRI 48/B E 48/C, SCALA U, PIANO T

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO T

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S1

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S1

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S1

BENE N° 6 - POSTO MOTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S2

BENE N° 7 - POSTO MOTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S2

BENE N° 8 - POSTO MOTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S2

BENE N° 9 - POSTO MOTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO S2

BENE N° 10 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, SCALA U, PIANO 4

Per quanto riguarda la situazione contabile condominiale essa è stata inviata alla scrivente dall'amministratore di condominio in data 15.05.2025 e riporta una situazione debitoria (per tutti i beni di proprietà dell'esecutata oggetto della presente relazione) per l'anno 2024/2025 pari ad euro 4.153,6. Oltre un conguaglio per le precedenti annualità 2022/2023 di euro 5.892,66.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

La scrivente Stante tutte le criticità meglio descritte nel presente elaborato peritale ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - VIA GASPARRI 48/B e 48/C, scala U, piano T
L'unità immobiliare individuata con il **sub.530 consiste in un locale a destinazione commerciale**, dotato di due vetrine su Via Gasparri, formato da due ambienti di cui uno meno profondo destinato a cucina con canna fumaria e uno più profondo dotato sul retro di area ripostiglio, bagni e spogliatoi per il personale. L'unità immobiliare è attualmente locata ed utilizzata come laboratorio per pizza da asporto. L'unità oggetto della presente perizia è parte di un fabbricato di cinque livelli fuori terra dotato di ascensore composto da diciotto unità abitative, due unità commerciali al piano terra, oltre due piani interrati destinati a posti auto e moto. L'edificio, di recente edificazione, è frutto di un intervento di ristrutturazione integrale di una precedente cubatura, realizzato mediante presentazione del progetto nell'anno 2000 e fine lavori nell'anno 2008. L'immobile, sito in Via Luigi Maglione n.1/a, si trova nella zona di Torvecchia - Primavalle, nel quadrante nord-ovest di Roma, compreso tra la via Trionfale, la via Boccea e la Riserva naturale dell'Acquafredda. Si tratta di un settore urbano densamente popolato e fortemente congestionato dal punto di vista della mobilità. Attualmente esistono due soli nodi di accesso al settore urbano: piazza Irnerio e via Cortina d'Ampezzo, oltre agli imbocchi al G.R.A. da via Boccea e da via Casal del Marmo. L'accessibilità al trasporto su ferro è garantito in quest'area dalla linea FR3, con le fermate San Filippo Neri e Monte Mario e dalla linea A della metropolitana (fermate Battistini e Cornelia). Le aree verdi, presenti ma spesso abbandonate e degradate, sono inserite attualmente in un piano di recupero urbano, uno degli ambiti di maggior pregio è quello del Fosso delle Campanelle, di cui il programma prevede il recupero ambientale con la sistemazione delle aree circostanti a verde pubblico attrezzato. La zona di Torvecchia si è sviluppata prevalentemente come espansione spontanea, poi regolamentata successivamente, con una morfologia urbana caratterizzata da tessuti edilizi eterogenei e frammentati (villini, palazzine anni '60-'80, edilizia economica e popolare, e recenti interventi di sostituzione edilizia). La zona è interessata da un programma di recupero urbano, per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, che prevede il potenziamento della rete del trasporto pubblico locale (es. tram su via di Torvecchia o bus BRT), la riqualificazione degli spazi pubblici in chiave partecipata e l'incentivazione delle funzioni miste (residenza, commercio, cultura, artigianato urbano) per contrastare la monofunzionalità residenziale. Da rilevare la presenza della vicina struttura sanitaria del Policlinico Gemelli, quale importante servizio pubblico dell'intero quadrante della città.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 352, Part. 499, Sub. 530, Zc. 5, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 116.800,00
Al fine di determinare quale sia il valore commerciale dell'immobile in questione, la sottoscritta Esperta/C.T.U. ritiene che, tra i metodi di stima attualmente usati, si debba nel caso in esame effettuare la valutazione usando il metodo del più probabile valore di mercato. L'immobile è stato quindi valutato con il metodo di stima sintetico comparativo detto anche metodo del confronto. Il procedimento di stima con tale metodo consiste nel confrontare il bene da stimare con beni simili di cui si conosce il



prezzo della compravendita in una normale contrattazione. Dall'analisi effettuata si perviene all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie lorda. Il CTU rimette la sua stima al metro di giudizio che si riscontra empiricamente sul mercato. A tal fine, dopo aver visionato l'immobile oggetto della procedura esecutiva, avendo particolare riguardo alle strutture, alle caratteristiche costruttive, agli impianti, alle finiture e al taglio, le operazioni peritali sono continuate con indagini di mercato presso alcune agenzie immobiliari in zona, pubblicazioni del settore, presso privati che avevano posto in vendita immobili simili o assimilabili per parametro a quello oggetto di relazione.

Dai valori desunti dalle indagini e dalle ricerche dirette sul posto/annunci immobiliari per immobili comparabili, con la stessa destinazione d'uso e simili caratteristiche, si ottiene un prezzo medio pari a 1.700,00 €/mq. I valori così determinati sono stati anche confrontati con quelli della Banca Dati Immobiliare OMI dell'Agenzia del territorio, I° semestre 2024, l'immobile ricade in Fascia/zona Periferica/PRIMAVALLE- TORREVECCHIA Codice zona: D24, Microzona:59, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, Destinazione: BOX AUTO, stato conservativo normale min. 1.200,00 €/mq max. 1.700,00 €/mq. POSTI AUTO COPERTI min. 900,00 €/mq max. 1.250,00 €/mq, POSTI AUTO SCOPERTI min. 550,00 €/mq max.800,00.

LOCALI COMMERCIALI stato conservativo Scadente - min.900 €/mq max.1100 €/mq; stato conservativo Ottimo - min.1.500 €/mq max.1.800 €/mq; - stato conservativo Normale - min.1.100€/mq max.1.500 €/mq;

In funzione della descrizione maggiormente esaustiva dell'immobile avvenuta nei paragrafi precedenti, in considerazione della recente età del fabbricato, della presenza della canna fumaria e della posizione molto favorevole su via pubblica a forte vocazione commerciale, la sottoscritta Esperta/CTU ritiene che si possa applicare come valore unitario per mq. di superficie lorda il valore di €/mq 1.600,00.

Passando ai conteggi si ha quindi il valore venale dell'immobile con il metodo sintetico comparativo: mq. 73,00 x €/mq 1.600,00 = € 116.800,00.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano T
L'unità immobiliare individuata con il **sub.528 consiste in UN'AREA PER DUE POSTI AUTO SCOPERTI DESTINATI AD USO PUBBLICO PER IL COMMERCIALE** con accesso su Via Luigi Maglione. L'unità oggetto della presente perizia è costituita da un parcheggio a raso, con accesso diretto da Via Luigi Maglione, ricavata sull'area pertinenziale esterna di un fabbricato a destinazione mista. L'edificio di recente edificazione, composto da cinque piani fuori terra e due piani interrati con ascensore, è il risultato di un intervento di ristrutturazione edilizia di tipo integrale, eseguito mediante riconfigurazione di una preesistente cubatura. L'intervento è stato progettato e presentato nel corso dell'anno 2000 ed ultimato con dichiarazione di fine lavori nell'anno 2008. Il fabbricato si compone complessivamente di diciotto unità immobiliari a destinazione residenziale, due unità commerciali al piano terra e di autorimesse e posti moto distribuiti su due livelli interrati. L'immobile, sito in Via Luigi Maglione n.1/a, si trova nella zona di Torrevicchia - Primavalle, nel quadrante nord-ovest di Roma, compreso tra la via Trionfale, la via Boccea e la Riserva naturale dell'Acquafredda. Si tratta di un settore urbano densamente popolato e fortemente congestionato dal punto di vista della mobilità. Attualmente esistono due soli nodi di accesso al settore urbano: piazza Irnerio e via Cortina d'Ampezzo, oltre agli imbocchi al G.R.A. da via Boccea e da via Casal del Marmo. L'accessibilità al trasporto su ferro è garantito in quest'area dalla linea FR3, con le fermate San Filippo Neri e Monte Mario e dalla linea A della metropolitana (fermate Battistini e Cornelia). Le aree verdi, presenti ma spesso abbandonate e degradate, sono inserite attualmente in un piano di recupero urbano, uno degli ambiti di maggior pregio è quello del Fosso delle Campanelle, di cui il programma prevede il recupero ambientale con la sistemazione delle aree circostanti a verde pubblico attrezzato. La zona di Torrevicchia si è sviluppata prevalentemente come espansione spontanea, poi regolamentata successivamente, con una morfologia urbana caratterizzata da tessuti edilizi eterogenei e frammisti (villini, palazzine anni '60-'80, edilizia economica e popolare, e recenti interventi di sostituzione edilizia). La zona è interessata da un programma di recupero urbano, per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, che prevede il potenziamento della rete del trasporto pubblico locale (es. tram su via di Torrevicchia o bus BRT), la



riqualificazione degli spazi pubblici in chiave partecipata e l'incentivazione delle funzioni miste (residenza, commercio, cultura, artigianato urbano) per contrastare la monofunzionalità residenziale. Da rilevare la presenza della vicina struttura sanitaria del Policlinico Gemelli, quale importante servizio pubblico dell'intero quadrante della città.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 352, Part. 499, Sub. 528, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.920,00

Al fine di determinare quale sia il valore commerciale dell'immobile in questione, la sottoscritta Esperta/C.T.U. ritiene che, tra i metodi di stima attualmente usati, si debba nel caso in esame effettuare la valutazione usando il metodo del più probabile valore di mercato. L'immobile è stato quindi valutato con il metodo di stima sintetico comparativo detto anche metodo del confronto. Il procedimento di stima con tale metodo consiste nel confrontare il bene da stimare con beni simili di cui si conosce il prezzo della compravendita in una normale contrattazione. Dall'analisi effettuata si perviene all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie lorda. Il CTU rimette la sua stima al metro di giudizio che si riscontra empiricamente sul mercato. A tal fine, dopo aver visionato l'immobile oggetto della procedura esecutiva, avendo particolare riguardo alle strutture, alle caratteristiche costruttive, agli impianti, alle finiture e al taglio, le operazioni peritali sono continuate con indagini di mercato presso alcune agenzie immobiliari in zona, pubblicazioni del settore, presso privati che avevano posto in vendita immobili simili o assimilabili per parametro a quello oggetto di relazione. I valori desunti dalle indagini e dalle ricerche dirette sul posto/annunci immobiliari per immobili comparabili, con la stessa destinazione d'uso e simili caratteristiche, sono stati anche confrontati con quelli della Banca Dati Immobiliare OMI dell'Agenzia del territorio, I° semestre 2024, l'immobile ricade in Fascia/zona Periferica/PRIMAVALLE- TORREVECCHIA Codice zona: D24, Microzona:59, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, Destinazione: BOX AUTO, stato conservativo normale min. 1.200,00 €/mq max. 1.700,00 €/mq. POSTI AUTO COPERTI min. 900,00 €/mq max. 1.250,00 €/mq, POSTI AUTO SCOPERTI min. 550,00 €/mq max. 800,00 €. LOCALI COMMERCIALI stato conservativo Scadente - min. 900 €/mq max. 1.100 €/mq; stato conservativo Ottimo - min. 1.500 €/mq max. 1.800 €/mq; - stato conservativo Normale - min. 1.100 €/mq max. 1.500 €/mq;

In funzione della descrizione maggiormente esaustiva dell'immobile avvenuta nei paragrafi precedenti, in considerazione delle criticità rilevate, dei vincoli imposti con l'atto d'obbligo e della pertinenzialità descritta rispetto al locale commerciale appartenente allo stesso Lotto, la sottoscritta Esperta/C.T.U. ritiene che si possa stimare l'area in esame (destinata a parcheggio pubblico per la destinazione commerciale) per due posti auto, ragguagliando la superficie del bene a quella dell'unità principale cui è asservita, in base ai criteri previsti dal D.P.R.n.138/1998, come di seguito:

$29 \text{ mq} \times 0,30 = 8,70 \text{ mq}$ il cui valore unitario per mq. di superficie lorda è pari a 1.600,00 €/mq.

Passando ai conteggi si ha quindi il valore venale dell'immobile con il metodo sintetico comparativo: $\text{mq. } 8,70 \times \text{€}/\text{mq } 1.600,00 = \text{€ } 13.920,00$.

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S1

L'unità immobiliare individuata con il **sub.515 consiste in UN POSTO AUTO COPERTO DESTINATO AD USO PRIVATO PER IL COMMERCIALE (n.15)** sito al piano primo interrato nel garage comune con accesso su Via Luigi Maglione. L'unità oggetto della presente perizia, si trova in adiacenza alla rampa di accesso comune. Il cespite è parte di un fabbricato di recente edificazione a destinazione mista, composto da cinque piani fuori terra e due piani interrati, dotato di ascensore. L'edificio, è il risultato di un intervento di ristrutturazione edilizia di tipo integrale, eseguito mediante riconfigurazione di una preesistente cubatura. L'intervento è stato progettato e presentato nel corso dell'anno 2000 ed ultimato con dichiarazione di fine lavori nell'anno 2008. Il fabbricato si compone complessivamente di diciotto unità immobiliari a destinazione residenziale, due unità commerciali al piano terra e di autorimesse e posti moto distribuiti su due livelli interrati. L'immobile, sito in Via Luigi Maglione n.1/a, si trova nella zona di Torrevicchia - Primavalle, nel quadrante nord-ovest di Roma, compreso tra la via Trionfale, la via Boccea e la Riserva naturale dell'Acquafredda. Si tratta di un settore urbano densamente popolato e fortemente congestionato dal punto di vista della mobilità. Attualmente esistono due



soli nodi di accesso al settore urbano: piazza Irnerio e via Cortina d'Ampezzo, oltre agli imbocchi al G.R.A. da via Boccea e da via Casal del Marmo. L'accessibilità al trasporto su ferro è garantito in quest'area dalla linea FR3, con le fermate San Filippo Neri e Monte Mario e dalla linea A della metropolitana (fermate Battistini e Cornelia). Le aree verdi, presenti ma spesso abbandonate e degradate, sono inserite attualmente in un piano di recupero urbano, uno degli ambiti di maggior pregio è quello del Fosso delle Campanelle, di cui il programma prevede il recupero ambientale con la sistemazione delle aree circostanti a verde pubblico attrezzato. La zona di Torrevecchia si è sviluppata prevalentemente come espansione spontanea, poi regolamentata successivamente, con una morfologia urbana caratterizzata da tessuti edilizi eterogenei e frammisti (villini, palazzine anni '60-'80, edilizia economica e popolare, e recenti interventi di sostituzione edilizia). La zona è interessata da un programma di recupero urbano, per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, che prevede il potenziamento della rete del trasporto pubblico locale (es. tram su via di Torrevecchia o bus BRT), la riqualificazione degli spazi pubblici in chiave partecipata e l'incentivazione delle funzioni miste (residenza, commercio, cultura, artigianato urbano) per contrastare la monofunzionalità residenziale. Da rilevare la presenza della vicina struttura sanitaria del Policlinico Gemelli, quale importante servizio pubblico dell'intero quadrante della città.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 352, Part. 499, Sub. 515, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 8.100,00

Al fine di determinare quale sia il valore commerciale dell'immobile in questione, la sottoscritta Esperta/C.T.U. ritiene che, tra i metodi di stima attualmente usati, si debba nel caso in esame effettuare la valutazione usando il metodo del più probabile valore di mercato. L'immobile è stato quindi valutato con il metodo di stima sintetico comparativo detto anche metodo del confronto. Il procedimento di stima con tale metodo consiste nel confrontare il bene da stimare con beni simili di cui si conosce il prezzo della compravendita in una normale contrattazione. Dall'analisi effettuata si perviene all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie lorda. Il CTU rimette la sua stima al metro di giudizio che si riscontra empiricamente sul mercato. A tal fine, dopo aver visionato l'immobile oggetto della procedura esecutiva, avendo particolare riguardo alle strutture, alle caratteristiche costruttive, agli impianti, alle finiture e al taglio, le operazioni peritali sono continuate con indagini di mercato presso alcune agenzie immobiliari in zona, pubblicazioni del settore, presso privati che avevano posto in vendita immobili simili o assimilabili per parametro a quello oggetto di relazione. I valori desunti dalle indagini e dalle ricerche dirette sul posto/annunci immobiliari per immobili comparabili, con la stessa destinazione d'uso e simili caratteristiche, sono stati anche confrontati con quelli della Banca Dati Immobiliare OMI dell'Agenzia del territorio, I° semestre 2024, l'immobile ricade in Fascia/zona Periferica/PRIMAVALLE- TORREVECCHIA Codice zona: D24, Microzona:59, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, Destinazione: BOX AUTO, stato conservativo normale min. 1.200,00 €/mq max. 1.700,00 €/mq. POSTI AUTO COPERTI min. 900,00 €/mq max. 1.250,00 €/mq, POSTI AUTO SCOPERTI min. 550,00 €/mq max.800,00. LOCALI COMMERCIALI stato conservativo Scadente - min.900 €/mq max.1100 €/mq; stato conservativo Ottimo - min.1.500 €/mq max.1.800 €/mq; - stato conservativo Normale - min.1.100 €/mq max.1.500 €/mq;

In funzione della descrizione maggiormente esaustiva dell'immobile avvenuta nei paragrafi precedenti, in considerazione della pertinenzialità descritta rispetto al locale commerciale individuato con il Bene 1, considerato lo stato di occupazione attuale con il medesimo contratto di locazione, considerata la posizione al piano seminterrato con accesso differenziato rispetto all'unità principale, considerato il possibile uso esclusivo del bene, la sottoscritta Esperta/C.T.U. ritiene che il più probabile valore dell'area in esame (destinata a parcheggio privato per la destinazione commerciale) per un posto auto, sia pari a 900,00 €/mq.

Passando ai conteggi si ha quindi il valore venale dell'immobile con il metodo sintetico comparativo: $\text{mq.}9 \times \text{€/mq } 900,00 = \text{€ } 8.100,00$, cui verranno detratti i costi per le regolarizzazioni catastali.



- Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S1
 L'unità individuata con il **sub.510 consiste in un POSTO AUTO COPERTO DESTINATO A PARCHEGGIO PUBBLICO PER IL RESIDENZIALE (n.10)** in autorimessa comune condominiale, il quale risulta attualmente frazionato, mediante realizzazione di tamponature, e parzialmente trasformato in un box auto, dotato di saracinesca metallica. L'unità oggetto della presente perizia è parte di un fabbricato di recente edificazione a destinazione mista, composto da cinque piani fuori terra e due piani interrati, dotato di ascensore. L'edificio, è il risultato di un intervento di ristrutturazione edilizia di tipo integrale, eseguito mediante riconfigurazione di una preesistente cubatura. L'intervento è stato progettato e presentato nel corso dell'anno 2000 ed ultimato con dichiarazione di fine lavori nell'anno 2008. Il fabbricato si compone complessivamente di diciotto unità immobiliari a destinazione residenziale, due unità commerciali al piano terra e di autorimesse e posti moto distribuiti su due livelli interrati. L'immobile, sito in Via Luigi Maglione n.1/a, si trova nella zona di Torrevicchia - Primavalle, nel quadrante nord-ovest di Roma, compreso tra la via Trionfale, la via Boccea e la Riserva naturale dell'Acquafredda. Si tratta di un settore urbano densamente popolato e fortemente congestionato dal punto di vista della mobilità. Attualmente esistono due soli nodi di accesso al settore urbano: piazza Irnerio e via Cortina d'Ampezzo, oltre agli imbocchi al G.R.A. da via Boccea e da via Casal del Marmo. L'accessibilità al trasporto su ferro è garantito in quest'area dalla linea FR3, con le fermate San Filippo Neri e Monte Mario e dalla linea A della metropolitana (fermate Battistini e Cornelia). Le aree verdi, presenti ma spesso abbandonate e degradate, sono inserite attualmente in un piano di recupero urbano, uno degli ambiti di maggior pregio è quello del Fosso delle Campanelle, di cui il programma prevede il recupero ambientale con la sistemazione delle aree circostanti a verde pubblico attrezzato. La zona di Torrevicchia si è sviluppata prevalentemente come espansione spontanea, poi regolamentata successivamente, con una morfologia urbana caratterizzata da tessuti edilizi eterogenei e frammentati (villini, palazzine anni '60-'80, edilizia economica e popolare, e recenti interventi di sostituzione edilizia). La zona è interessata da un programma di recupero urbano, per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, che prevede il potenziamento della rete del trasporto pubblico locale (es. tram su via di Torrevicchia o bus BRT), la riqualificazione degli spazi pubblici in chiave partecipata e l'incentivazione delle funzioni miste (residenza, commercio, cultura, artigianato urbano) per contrastare la monofunzionalità residenziale. Da rilevare la presenza della vicina struttura sanitaria del Policlinico Gemelli, quale importante servizio pubblico dell'intero quadrante della città. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 352, Part. 499, Sub. 510, Zc. 5, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 8.100,00
 Al fine di determinare quale sia il valore commerciale dell'immobile in questione, la sottoscritta Esperta/C.T.U. ritiene che, tra i metodi di stima attualmente usati, si debba nel caso in esame effettuare la valutazione usando il metodo del più probabile valore di mercato. L'immobile è stato quindi valutato con il metodo di stima sintetico comparativo detto anche metodo del confronto. Il procedimento di stima con tale metodo consiste nel confrontare il bene da stimare con beni simili di cui si conosce il prezzo della compravendita in una normale contrattazione. Dall'analisi effettuata si perviene all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie lorda. Il CTU rimette la sua stima al metro di giudizio che si riscontra empiricamente sul mercato. A tal fine, dopo aver visionato l'immobile oggetto della procedura esecutiva, avendo particolare riguardo alle strutture, alle caratteristiche costruttive, agli impianti, alle finiture e al taglio, le operazioni peritali sono continuate con indagini di mercato presso alcune agenzie immobiliari in zona, pubblicazioni del settore, presso privati che avevano posto in vendita immobili simili o assimilabili per parametro a quello oggetto di relazione. I valori desunti dalle indagini e dalle ricerche dirette sul posto/annunci immobiliari per immobili comparabili, con la stessa destinazione d'uso e simili caratteristiche, sono stati anche confrontati con quelli della Banca Dati Immobiliare OMI dell'Agenzia del territorio, I° semestre 2024, l'immobile ricade in Fascia/zona Periferica/PRIMAVALLE- TORREVECCHIA Codice zona: D24, Microzona:59, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, Destinazione: BOX AUTO, stato conservativo normale min. 1.200,00 €/mq max. 1.700,00 €/mq. POSTI AUTO COPERTI min. 900,00 €/mq max. 1.250,00 €/mq, POSTI AUTO



SCOPERTI min. 550,00 €/mq max.800,00.LOCALI COMMERCIALI stato conservativo Scadente - min.900 €/mq max.1100 €/mq; stato conservativo Ottimo - min.1.500 €/mq max.1.800 €/mq; - stato conservativo Normale - min.1.100 €/mq max.1.500 €/mq;

Il valore medio di mercato rilevato per beni comparabili a quello in esame è pari a 1.000,00 €/mq.

Ai fini della determinazione del valore commerciale del bene, si tiene conto del vincolo imposto con atto d'obbligo del 19/02/2007, trascritto a favore del Comune di Roma il 21/02/2007 ai nn. RG 35412 e RP 11883, che destina l'immobile a parcheggio ad uso pubblico a servizio del residenziale. Tale condizione comporta l'asservimento del posto auto all'utilizzo generalizzato da parte della collettività, escludendo la possibilità per il proprietario di un uso esclusivo e lasciando comunque a suo carico gli oneri manutentivi.

Ne deriva la necessità di applicare specifici coefficienti di deprezzamento.

Nella stima del valore di mercato vengono quindi considerati:

- la destinazione pubblica del bene;
- l'utilizzabilità non esclusiva da parte del titolare;
- le limitazioni funzionali legate alle caratteristiche geometriche (profondità ridotta pari a circa 3,30 m, presenza di pilastri, superficie effettiva di parcheggio limitata per esigenze di manovra);
- costi di gestione e manutenzione.

La valutazione inoltre è effettuata assumendo il bene nella sua configurazione legittima. La parziale chiusura del posto auto, realizzata con opere edilizie tali da trasformarlo in box, risulta infatti priva di titolo autorizzativo e non può quindi costituire un incremento di valore.

Il bene viene considerato, ai fini della stima, come posto auto coperto, applicando le opportune riduzioni al valore comparativo di un posto auto standard (valore medio di mercato rilevato: 1.000,00 €/mq) e detraendo i costi necessari al ripristino delle opere abusive.

Si applicano pertanto i seguenti coefficienti di riduzione:

- Possibile mancata utilizzabilità / uso non esclusivo da parte del proprietario: -50%
- Costi di gestione e mancata redditività (spese manutentive - impossibilità di locazione): -10%
- Rischio di sanzioni in caso di eventuale ordine di demolizione: -5%
- Limitazioni per caratteristiche geometriche / di manovra: -5%

Coefficiente complessivo di ponderazione: 0,30

Calcolo Valore unitario corretto: $1.000,00 \text{ €/mq} \times 0,30 = 300,00 \text{ €/mq}$

Calcolo Valore complessivo del bene: $300,00 \text{ €/mq} \times 27 \text{ mq} = 8.100,00 \text{ €}$

Dal valore complessivo così ottenuto andranno sottratti i costi necessari per la regolarizzazione urbanistica, calcolati nei paragrafi precedenti.

- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S1

L'unità individuata con il **sub.511 consiste in un POSTO AUTO COPERTO DESTINATO A PARCHEGGIO PUBBLICO PER IL RESIDENZIALE (n.11)** in autorimessa comune condominiale, situato in adiacenza dell'area di manovra comune (su piano inclinato). L'unità oggetto della presente perizia è parte di un fabbricato di recente edificazione a destinazione mista, composto da cinque piani fuori terra e due piani interrati, dotato di ascensore. L'edificio, è il risultato di un intervento di ristrutturazione edilizia di tipo integrale, eseguito mediante riconfigurazione di una preesistente cubatura. L'intervento è stato progettato e presentato nel corso dell'anno 2000 ed ultimato con dichiarazione di fine lavori nell'anno 2008. Il fabbricato si compone complessivamente di diciotto unità immobiliari a destinazione residenziale, due unità commerciali al piano terra e di autorimesse e posti moto distribuiti su due livelli interrati. L'immobile, sito in Via Luigi Maglione n.1/a, si trova nella zona di Torrevicchia - Primavalle, nel quadrante nord-ovest di Roma, compreso tra la via Trionfale, la via Boccea e la Riserva naturale dell'Acquafredda. Si tratta di un settore urbano densamente popolato e fortemente congestionato dal punto di vista della mobilità. Attualmente esistono due soli nodi di accesso al settore urbano: piazza Irnerio e via Cortina d'Ampezzo, oltre agli imbocchi al G.R.A. da via Boccea e da via Casal del



Marmo. L'accessibilità al trasporto su ferro è garantito in quest'area dalla linea FR3, con le fermate San Filippo Neri e Monte Mario e dalla linea A della metropolitana (fermate Battistini e Cornelia). Le aree verdi, presenti ma spesso abbandonate e degradate, sono inserite attualmente in un piano di recupero urbano, uno degli ambiti di maggior pregio è quello del Fosso delle Campanelle, di cui il programma prevede il recupero ambientale con la sistemazione delle aree circostanti a verde pubblico attrezzato. La zona di Torrevecchia si è sviluppata prevalentemente come espansione spontanea, poi regolamentata successivamente, con una morfologia urbana caratterizzata da tessuti edilizi eterogenei e frammisti (villini, palazzine anni '60-'80, edilizia economica e popolare, e recenti interventi di sostituzione edilizia). La zona è interessata da un programma di recupero urbano, per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, che prevede il potenziamento della rete del trasporto pubblico locale (es. tram su via di Torrevecchia o bus BRT), la riqualificazione degli spazi pubblici in chiave partecipata e l'incentivazione delle funzioni miste (residenza, commercio, cultura, artigianato urbano) per contrastare la monofunzionalità residenziale. Da rilevare la presenza della vicina struttura sanitaria del Policlinico Gemelli, quale importante servizio pubblico dell'intero quadrante della città. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 352, Part. 499, Sub. 511, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 2.800,00

Al fine di determinare quale sia il valore commerciale dell'immobile in questione, la sottoscritta Esperta/C.T.U. ritiene che, tra i metodi di stima attualmente usati, si debba nel caso in esame effettuare la valutazione usando il metodo del più probabile valore di mercato. L'immobile è stato quindi valutato con il metodo di stima sintetico comparativo detto anche metodo del confronto. Il procedimento di stima con tale metodo consiste nel confrontare il bene da stimare con beni simili di cui si conosce il prezzo della compravendita in una normale contrattazione. Dall'analisi effettuata si perviene all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie lorda. Il CTU rimette la sua stima al metro di giudizio che si riscontra empiricamente sul mercato. A tal fine, dopo aver visionato l'immobile oggetto della procedura esecutiva, avendo particolare riguardo alle strutture, alle caratteristiche costruttive, agli impianti, alle finiture e al taglio, le operazioni peritali sono continuate con indagini di mercato presso alcune agenzie immobiliari in zona, pubblicazioni del settore, presso privati che avevano posto in vendita immobili simili o assimilabili per parametro a quello oggetto di relazione. I valori desunti dalle indagini e dalle ricerche dirette sul posto/annunci immobiliari per immobili comparabili, con la stessa destinazione d'uso e simili caratteristiche, sono stati anche confrontati con quelli della Banca Dati Immobiliare OMI dell'Agenzia del territorio, I° semestre 2024, l'immobile ricade in Fascia/zona Periferica/PRIMAVALLE- TORREVECCHIA Codice zona: D24, Microzona:59, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, Destinazione: BOX AUTO, stato conservativo normale min. 1.200,00 €/mq max. 1.700,00 €/mq. POSTI AUTO COPERTI min. 900,00 €/mq max. 1.250,00 €/mq, POSTI AUTO SCOPERTI min. 550,00 €/mq max.800,00. LOCALI COMMERCIALI stato conservativo Scadente - min.900 €/mq max.1100 €/mq; stato conservativo Ottimo - min.1.500 €/mq max.1.800 €/mq; - stato conservativo Normale - min.1.100 €/mq max.1.500 €/mq;

Il valore medio di mercato rilevato per beni comparabili a quello in esame è pari a 1.000,00 €/mq.

Ai fini della determinazione del valore commerciale del bene, si tiene conto del vincolo imposto con atto d'obbligo del 19/02/2007, trascritto a favore del Comune di Roma il 21/02/2007 ai nn. RG 35412 e RP 11883, che destina l'immobile a parcheggio ad uso pubblico a servizio del residenziale. Tale condizione comporta l'asservimento del posto auto all'utilizzo generalizzato da parte della collettività, escludendo la possibilità per il proprietario di un uso esclusivo e lasciando comunque a suo carico gli oneri manutentivi.

Ne deriva la necessità di applicare specifici coefficienti di deprezzamento.

Nella stima del valore di mercato vengono quindi considerati:

- la destinazione pubblica del bene;
- l'utilizzabilità non esclusiva da parte del titolare;
- I costi di gestione.



Il bene viene stimato come posto auto coperto, applicando le opportune riduzioni al valore comparativo di un posto auto standard (valore medio di mercato rilevato: 1.000,00 €/mq).

Coefficienti di riduzione applicati:

– Possibile mancata utilizzabilità / uso non esclusivo da parte del proprietario: -50%

– Mancata redditività (spese manutentive - impossibilità di locazione): -10%

Coefficiente complessivo di ponderazione: 0,40

Calcolo Valore unitario corretto: $1.000,00 \text{ €/mq} \times 0,40 = 400,00 \text{ €/mq}$

Calcolo Valore complessivo del bene: $400,00 \text{ €/mq} \times 7 \text{ mq} = 2.800,00 \text{ €}$

- **Bene N° 6** - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2

L'unità individuata con il **sub.519 consiste in un POSTO MOTO COPERTO PRIVATO (n.19)** in autorimessa comune condominiale, posizionato all'estremità finale della rampa di accesso al secondo piano interrato del garage. L'unità oggetto della presente perizia è parte di un fabbricato di recente edificazione a destinazione mista, composto da cinque piani fuori terra e due piani interrati, dotato di ascensore. L'edificio, è il risultato di un intervento di ristrutturazione edilizia di tipo integrale, eseguito mediante riconfigurazione di una preesistente cubatura. L'intervento è stato progettato e presentato nel corso dell'anno 2000 ed ultimato con dichiarazione di fine lavori nell'anno 2008. Il fabbricato si compone complessivamente di diciotto unità immobiliari a destinazione residenziale, due unità commerciali al piano terra e di autorimesse e posti moto distribuiti su due livelli interrati. L'immobile, sito in Via Luigi Maglione n.1/a, si trova nella zona di Torrevecchia – Primavalle, nel quadrante nord-ovest di Roma, compreso tra la via Trionfale, la via Boccea e la Riserva naturale dell'Acquafredda. Si tratta di un settore urbano densamente popolato e fortemente congestionato dal punto di vista della mobilità. Attualmente esistono due soli nodi di accesso al settore urbano: piazza Irnerio e via Cortina d'Ampezzo, oltre agli imbocchi al G.R.A. da via Boccea e da via Casal del Marmo. L'accessibilità al trasporto su ferro è garantito in quest'area dalla linea FR3, con le fermate San Filippo Neri e Monte Mario e dalla linea A della metropolitana (fermate Battistini e Cornelia). Le aree verdi, presenti ma spesso abbandonate e degradate, sono inserite attualmente in un piano di recupero urbano, uno degli ambiti di maggior pregio è quello del Fosso delle Campanelle, di cui il programma prevede il recupero ambientale con la sistemazione delle aree circostanti a verde pubblico attrezzato. La zona di Torrevecchia si è sviluppata prevalentemente come espansione spontanea, poi regolamentata successivamente, con una morfologia urbana caratterizzata da tessuti edilizi eterogenei e frammisti (villini, palazzine anni '60-'80, edilizia economica e popolare, e recenti interventi di sostituzione edilizia). La zona è interessata da un programma di recupero urbano, per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, che prevede il potenziamento della rete del trasporto pubblico locale (es. tram su via di Torrevecchia o bus BRT), la riqualificazione degli spazi pubblici in chiave partecipata e l'incentivazione delle funzioni miste (residenza, commercio, cultura, artigianato urbano) per contrastare la monofunzionalità residenziale. Da rilevare la presenza della vicina struttura sanitaria del Policlinico Gemelli, quale importante servizio pubblico dell'intero quadrante della città.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 352, Part. 499, Sub. 519, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 3.000,00

Al fine di determinare quale sia il valore commerciale dell'immobile in questione, la sottoscritta Esperta/C.T.U. ritiene che, tra i metodi di stima attualmente usati, si debba nel caso in esame effettuare la valutazione usando il metodo del più probabile valore di mercato. L'immobile è stato quindi valutato con il metodo di stima sintetico comparativo detto anche metodo del confronto. Il procedimento di stima con tale metodo consiste nel confrontare il bene da stimare con beni simili di cui si conosce il prezzo della compravendita in una normale contrattazione. Dall'analisi effettuata si perviene all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie lorda. Il CTU rimette la sua stima al metro di giudizio che si riscontra empiricamente sul mercato. A tal fine, dopo aver visionato l'immobile oggetto della procedura esecutiva, avendo particolare riguardo alle strutture, alle caratteristiche costruttive, agli



impianti, alle finiture e al taglio, le operazioni peritali sono continuate con indagini di mercato presso alcune agenzie immobiliari in zona, pubblicazioni del settore, presso privati che avevano posto in vendita immobili simili o assimilabili per parametro a quello oggetto di relazione. I valori desunti dalle indagini e dalle ricerche dirette sul posto/annunci immobiliari per immobili comparabili, con la stessa destinazione d'uso e simili caratteristiche, sono stati anche confrontati con quelli della Banca Dati Immobiliare OMI dell'Agenzia del territorio, I° semestre 2024, l'immobile ricade in Fascia/zona Periferica/PRIMAVALLE-TORREVECCHIA Codice zona: D24, Microzona:59, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, Destinazione: BOX AUTO, stato conservativo normale min. 1.200,00 €/mq max. 1.700,00 €/mq. POSTI AUTO COPERTI min. 900,00 €/mq max. 1.250,00 €/mq, POSTI AUTO SCOPERTI min. 550,00 €/mq max.800,00.LOCALI COMMERCIALI stato conservativo Scadente - min.900 €/mq max.1100 €/mq; stato conservativo Ottimo - min.1.500 €/mq max.1.800 €/mq; - stato conservativo Normale - min.1.100 €/mq max.1.500 €/mq;

In funzione della descrizione maggiormente esaustiva dell'immobile avvenuta nei paragrafi precedenti, considerato il possibile uso esclusivo del bene e lo stato di conservazione, la sua accessibilità e il piano la sottoscritta Esperta/C.T.U. ritiene che il più probabile valore dell'area in esame (destinata a parcheggio privato) per un posto moto, sia pari a 1.000,00 €/mq.

Passando ai conteggi si ha quindi il valore venale dell'immobile con il metodo sintetico comparativo: $\text{mq.}3 \times \text{€/mq } 1.000,00 = \text{€ } 3.000,00$.

- **Bene N° 7 - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2**

L'unità individuata con il **sub.520 consiste in un POSTO MOTO COPERTO PRIVATO (n.20)** in autorimessa comune condominiale, posizionato all'estremità finale della rampa di accesso al secondo piano interrato del garage. L'unità oggetto della presente perizia è parte di un fabbricato di recente edificazione a destinazione mista, composto da cinque piani fuori terra e due piani interrati, dotato di ascensore.L'edificio, è il risultato di un intervento di ristrutturazione edilizia di tipo integrale, eseguito mediante riconfigurazione di una preesistente cubatura. L'intervento è stato progettato e presentato nel corso dell'anno 2000 ed ultimato con dichiarazione di fine lavori nell'anno 2008. Il fabbricato si compone complessivamente di diciotto unità immobiliari a destinazione residenziale, due unità commerciali al piano terra e di autorimesse e posti moto distribuiti su due livelli interrati. L'immobile, sito in Via Luigi Maglione n.1/a, si trova nella zona di Torrevecchia - Primavalle, nel quadrante nord-ovest di Roma, compreso tra la via Trionfale, la via Boccea e la Riserva naturale dell'Acquaafredda. Si tratta di un settore urbano densamente popolato e fortemente congestionato dal punto di vista della mobilità. Attualmente esistono due soli nodi di accesso al settore urbano: piazza Irnerio e via Cortina d'Ampezzo, oltre agli imbocchi al G.R.A. da via Boccea e da via Casal del Marmo. L'accessibilità al trasporto su ferro è garantito in quest'area dalla linea FR3, con le fermate San Filippo Neri e Monte Mario e dalla linea A della metropolitana (fermate Battistini e Cornelia). Le aree verdi, presenti ma spesso abbandonate e degradate, sono inserite attualmente in un piano di recupero urbano, uno degli ambiti di maggior pregio è quello del Fosso delle Campanelle, di cui il programma prevede il recupero ambientale con la sistemazione delle aree circostanti a verde pubblico attrezzato. La zona di Torrevecchia si è sviluppata prevalentemente come espansione spontanea, poi regolamentata successivamente, con una morfologia urbana caratterizzata da tessuti edilizi eterogenei e frammisti (villini, palazzine anni '60-'80, edilizia economica e popolare, e recenti interventi di sostituzione edilizia). La zona è interessata da un programma di recupero urbano, per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, che prevede il potenziamento della rete del trasporto pubblico locale (es. tram su via di Torrevecchia o bus BRT), la riqualificazione degli spazi pubblici in chiave partecipata e l'incentivazione delle funzioni miste (residenza, commercio, cultura, artigianato urbano) per contrastare la monofunzionalità residenziale. Da rilevare la presenza della vicina struttura sanitaria del Policlinico Gemelli, quale importante servizio pubblico dell'intero quadrante della città.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 352, Part. 499, Sub. 520, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 4.000,00



Al fine di determinare quale sia il valore commerciale dell'immobile in questione, la sottoscritta Esperta/C.T.U. ritiene che, tra i metodi di stima attualmente usati, si debba nel caso in esame effettuare la valutazione usando il metodo del più probabile valore di mercato. L'immobile è stato quindi valutato con il metodo di stima sintetico comparativo detto anche metodo del confronto. Il procedimento di stima con tale metodo consiste nel confrontare il bene da stimare con beni simili di cui si conosce il prezzo della compravendita in una normale contrattazione. Dall'analisi effettuata si perviene all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie lorda. Il CTU rimette la sua stima al metro di giudizio che si riscontra empiricamente sul mercato. A tal fine, dopo aver visionato l'immobile oggetto della procedura esecutiva, avendo particolare riguardo alle strutture, alle caratteristiche costruttive, agli impianti, alle finiture e al taglio, le operazioni peritali sono continuate con indagini di mercato presso alcune agenzie immobiliari in zona, pubblicazioni del settore, presso privati che avevano posto in vendita immobili simili o assimilabili per parametro a quello oggetto di relazione. I valori desunti dalle indagini e dalle ricerche dirette sul posto/annunci immobiliari per immobili comparabili, con la stessa destinazione d'uso e simili caratteristiche, sono stati anche confrontati con quelli della Banca Dati Immobiliare OMI dell'Agenzia del territorio, I° semestre 2024, l'immobile ricade in Fascia/zona Periferica/PRIMAVALLE-TORREVECCHIA Codice zona: D24, Microzona:59, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, Destinazione: BOX AUTO, stato conservativo normale min. 1.200,00 €/mq max. 1.700,00 €/mq. POSTI AUTO COPERTI min. 900,00 €/mq max. 1.250,00 €/mq, POSTI AUTO SCOPERTI min. 550,00 €/mq max.800,00. LOCALI COMMERCIALI stato conservativo Scadente - min.900 €/mq max.1100 €/mq; stato conservativo Ottimo - min.1.500 €/mq max.1.800 €/mq; - stato conservativo Normale - min.1.100 €/mq max.1.500 €/mq;

In funzione della descrizione maggiormente esaustiva dell'immobile avvenuta nei paragrafi precedenti, considerato il possibile uso esclusivo del bene e lo stato di conservazione, la sua accessibilità e il piano la sottoscritta Esperta/C.T.U. ritiene che il più probabile valore dell'area in esame (destinata a parcheggio privato) per un posto moto, sia pari a 1.000,00 €/mq.

Passando ai conteggi si ha quindi il valore venale dell'immobile con il metodo sintetico comparativo: $\text{mq.4} \times \text{€/mq 1.000,00} = \text{€ 4.000,00}$.

- **Bene N° 8 - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2**

L'unità individuata con il **sub.521 consiste in un POSTO MOTO COPERTO PRIVATO (n.21)** in autorimessa comune condominiale, posizionato in adiacenza della rampa di accesso al secondo piano interrato del garage (su piano inclinato). L'unità oggetto della presente perizia è parte di un fabbricato di recente edificazione a destinazione mista, composto da cinque piani fuori terra e due piani interrati, dotato di ascensore. L'edificio, è il risultato di un intervento di ristrutturazione edilizia di tipo integrale, eseguito mediante riconfigurazione di una preesistente cubatura. L'intervento è stato progettato e presentato nel corso dell'anno 2000 ed ultimato con dichiarazione di fine lavori nell'anno 2008. Il fabbricato si compone complessivamente di diciotto unità immobiliari a destinazione residenziale, due unità commerciali al piano terra e di autorimesse e posti moto distribuiti su due livelli interrati. L'immobile, sito in Via Luigi Maglione n.1/a, si trova nella zona di Torrevecchia – Primavalle, nel quadrante nord-ovest di Roma, compreso tra la via Trionfale, la via Boccea e la Riserva naturale dell'Acquafredda. Si tratta di un settore urbano densamente popolato e fortemente congestionato dal punto di vista della mobilità. Attualmente esistono due soli nodi di accesso al settore urbano: piazza Irnerio e via Cortina d'Ampezzo, oltre agli imbocchi al G.R.A. da via Boccea e da via Casal del Marmo. L'accessibilità al trasporto su ferro è garantito in quest'area dalla linea FR3, con le fermate San Filippo Neri e Monte Mario e dalla linea A della metropolitana (fermate Battistini e Cornelia). Le aree verdi, presenti ma spesso abbandonate e degradate, sono inserite attualmente in un piano di recupero urbano, uno degli ambiti di maggior pregio è quello del Fosso delle Campanelle, di cui il programma prevede il recupero ambientale con la sistemazione delle aree circostanti a verde pubblico attrezzato. La zona di Torrevecchia si è sviluppata prevalentemente come espansione spontanea, poi regolamentata successivamente, con una morfologia urbana caratterizzata da tessuti edilizi eterogenei e frammentati (villini, palazzine anni '60-'80, edilizia economica e popolare, e recenti interventi di sostituzione edilizia). La zona è interessata da un programma di recupero urbano, per la valorizzazione



del patrimonio edilizio esistente, che prevede il potenziamento della rete del trasporto pubblico locale (es. tram su via di Torrevicchia o bus BRT), la riqualificazione degli spazi pubblici in chiave partecipata e l'incentivazione delle funzioni miste (residenza, commercio, cultura, artigianato urbano) per contrastare la monofunzionalità residenziale. Da rilevare la presenza della vicina struttura sanitaria del Policlinico Gemelli, quale importante servizio pubblico dell'intero quadrante della città. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 352, Part. 499, Sub. 521, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 2.000,00

Al fine di determinare quale sia il valore commerciale dell'immobile in questione, la sottoscritta Esperta/C.T.U. ritiene che, tra i metodi di stima attualmente usati, si debba nel caso in esame effettuare la valutazione usando il metodo del più probabile valore di mercato. L'immobile è stato quindi valutato con il metodo di stima sintetico comparativo detto anche metodo del confronto. Il procedimento di stima con tale metodo consiste nel confrontare il bene da stimare con beni simili di cui si conosce il prezzo della compravendita in una normale contrattazione. Dall'analisi effettuata si perviene all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie lorda. Il CTU rimette la sua stima al metro di giudizio che si riscontra empiricamente sul mercato. A tal fine, dopo aver visionato l'immobile oggetto della procedura esecutiva, avendo particolare riguardo alle strutture, alle caratteristiche costruttive, agli impianti, alle finiture e al taglio, le operazioni peritali sono continuate con indagini di mercato presso alcune agenzie immobiliari in zona, pubblicazioni del settore, presso privati che avevano posto in vendita immobili simili o assimilabili per parametro a quello oggetto di relazione. I valori desunti dalle indagini e dalle ricerche dirette sul posto/annunci immobiliari per immobili comparabili, con la stessa destinazione d'uso e simili caratteristiche, sono stati anche confrontati con quelli della Banca Dati Immobiliare OMI dell'Agenzia del territorio, I° semestre 2024, l'immobile ricade in Fascia/zona Periferica/PRIMAVALLE- TORREVECCHIA Codice zona: D24, Microzona:59, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, Destinazione: BOX AUTO, stato conservativo normale min. 1.200,00 €/mq max. 1.700,00 €/mq. POSTI AUTO COPERTI min. 900,00 €/mq max. 1.250,00 €/mq, POSTI AUTO SCOPERTI min. 550,00 €/mq max.800,00. LOCALI COMMERCIALI stato conservativo Scadente - min.900 €/mq max.1100 €/mq; stato conservativo Ottimo - min.1.500 €/mq max.1.800 €/mq; - stato conservativo Normale - min.1.100 €/mq max.1.500 €/mq;

In funzione della descrizione maggiormente esaustiva dell'immobile avvenuta nei paragrafi precedenti, considerato il possibile uso esclusivo del bene e lo stato di conservazione, la sua accessibilità e il piano, la sottoscritta Esperta/C.T.U. ritiene che il più probabile valore dell'area in esame (destinata a parcheggio privato) per un posto moto, sia pari a 1.000,00 €/mq.

Passando ai conteggi si ha quindi il valore venale dell'immobile con il metodo sintetico comparativo:
 $\text{mq.} \times \text{€/mq } 1.000,00 = \text{€ } 2.000,00.$

- **Bene N° 9** - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2

L'unità individuata con il **sub.522 consiste in un POSTO MOTO COPERTO PRIVATO (n.22)** in autorimessa comune condominiale, posizionato in adiacenza della rampa di accesso al secondo piano interrato del garage (su piano inclinato). L'unità oggetto della presente perizia è parte di un fabbricato di recente edificazione a destinazione mista, composto da cinque piani fuori terra e due piani interrati, dotato di ascensore. L'edificio, è il risultato di un intervento di ristrutturazione edilizia di tipo integrale, eseguito mediante riconfigurazione di una preesistente cubatura. L'intervento è stato progettato e presentato nel corso dell'anno 2000 ed ultimato con dichiarazione di fine lavori nell'anno 2008. Il fabbricato si compone complessivamente di diciotto unità immobiliari a destinazione residenziale, due unità commerciali al piano terra e di autorimesse e posti moto distribuiti su due livelli interrati. L'immobile, sito in Via Luigi Maglione n.1/a, si trova nella zona di Torrevicchia - Primavalle, nel quadrante nord-ovest di Roma, compreso tra la via Trionfale, la via Boccea e la Riserva naturale dell'Acquafredda. Si tratta di un settore urbano densamente popolato e fortemente congestionato dal punto di vista della mobilità. Attualmente esistono due soli nodi di accesso al settore urbano: piazza Irnerio e via Cortina d'Ampezzo, oltre agli imbocchi al G.R.A. da via Boccea e da via Casal del Marmo. L'accessibilità al trasporto su ferro è garantito in quest'area dalla linea FR3, con le fermate San



Filippo Neri e Monte Mario e dalla linea A della metropolitana (fermate Battistini e Cornelia). Le aree verdi, presenti ma spesso abbandonate e degradate, sono inserite attualmente in un piano di recupero urbano, uno degli ambiti di maggior pregio è quello del Fosso delle Campanelle, di cui il programma prevede il recupero ambientale con la sistemazione delle aree circostanti a verde pubblico attrezzato. La zona di Torrevecchia si è sviluppata prevalentemente come espansione spontanea, poi regolamentata successivamente, con una morfologia urbana caratterizzata da tessuti edilizi eterogenei e frammisti (villini, palazzine anni '60-'80, edilizia economica e popolare, e recenti interventi di sostituzione edilizia). La zona è interessata da un programma di recupero urbano, per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, che prevede il potenziamento della rete del trasporto pubblico locale (es. tram su via di Torrevecchia o bus BRT), la riqualificazione degli spazi pubblici in chiave partecipata e l'incentivazione delle funzioni miste (residenza, commercio, cultura, artigianato urbano) per contrastare la monofunzionalità residenziale. Da rilevare la presenza della vicina struttura sanitaria del Policlinico Gemelli, quale importante servizio pubblico dell'intero quadrante della città. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 352, Part. 499, Sub. 522, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 2.000,00

Al fine di determinare quale sia il valore commerciale dell'immobile in questione, la sottoscritta Esperta/C.T.U. ritiene che, tra i metodi di stima attualmente usati, si debba nel caso in esame effettuare la valutazione usando il metodo del più probabile valore di mercato. L'immobile è stato quindi valutato con il metodo di stima sintetico comparativo detto anche metodo del confronto. Il procedimento di stima con tale metodo consiste nel confrontare il bene da stimare con beni simili di cui si conosce il prezzo della compravendita in una normale contrattazione. Dall'analisi effettuata si perviene all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie lorda. Il CTU rimette la sua stima al metro di giudizio che si riscontra empiricamente sul mercato. A tal fine, dopo aver visionato l'immobile oggetto della procedura esecutiva, avendo particolare riguardo alle strutture, alle caratteristiche costruttive, agli impianti, alle finiture e al taglio, le operazioni peritali sono continuate con indagini di mercato presso alcune agenzie immobiliari in zona, pubblicazioni del settore, presso privati che avevano posto in vendita immobili simili o assimilabili per parametro a quello oggetto di relazione. I valori desunti dalle indagini e dalle ricerche dirette sul posto/annunci immobiliari per immobili comparabili, con la stessa destinazione d'uso e simili caratteristiche, sono stati anche confrontati con quelli della Banca Dati Immobiliare OMI dell'Agenzia del territorio, I° semestre 2024, l'immobile ricade in Fascia/zona Periferica/PRIMAVALLE- TORREVECCHIA Codice zona: D24, Microzona:59, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, Destinazione: BOX AUTO, stato conservativo normale min. 1.200,00 €/mq max. 1.700,00 €/mq. POSTI AUTO COPERTI min. 900,00 €/mq max. 1.250,00 €/mq, POSTI AUTO SCOPERTI min. 550,00 €/mq max.800,00. LOCALI COMMERCIALI stato conservativo Scadente - min.900 €/mq max.1100 €/mq; stato conservativo Ottimo - min.1.500 €/mq max.1.800 €/mq; - stato conservativo Normale - min.1.100 €/mq max.1.500 €/mq;

In funzione della descrizione maggiormente esaustiva dell'immobile avvenuta nei paragrafi precedenti, considerato il possibile uso esclusivo del bene e lo stato di conservazione, la sua accessibilità e il piano, la sottoscritta Esperta/C.T.U. ritiene che il più probabile valore dell'area in esame (destinata a parcheggio privato) per un posto moto, sia pari a 1.000,00 €/mq.

Passando ai conteggi si ha quindi il valore venale dell'immobile con il metodo sintetico comparativo:
 $\text{mq.} \times \text{€/mq } 1.000,00 = \text{€ } 2.000,00.$

- **Bene N° 10** - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano 4
L'unità individuata catastalmente con il **sub.549 consiste in una porzione di LASTRICO SOLARE destinata a stenditoio comune condominiale** al piano 4 di un fabbricato di cinque livelli fuori terra. L'area risulta scoperta, di forma rettangolare regolare, con accesso dalla scala condominiale interna, essa è destinata a stenditoio scoperto comune condominiale e viene attualmente utilizzata anche come passaggio comune di accesso alla copertura del fabbricato (mediante una scala retrattile posizionata sopra la porta di accesso). L'edificio, di recente edificazione, è il risultato di un intervento di



ristrutturazione edilizia di tipo integrale, eseguito mediante riconfigurazione di una preesistente cubatura. L'intervento è stato progettato e presentato nel corso dell'anno 2000 ed ultimato con dichiarazione di fine lavori nell'anno 2008. Il fabbricato si compone complessivamente di diciotto unità immobiliari a destinazione residenziale, due unità commerciali al piano terra e di autorimesse e posti moto distribuiti su due livelli interrati. L'immobile, sito in Via Luigi Maglione n.1/a, si trova nella zona di Torrevecchia – Primavalle, nel quadrante nord-ovest di Roma, compreso tra la via Trionfale, la via Boccea e la Riserva naturale dell'Acquafredda. Si tratta di un settore urbano densamente popolato e fortemente congestionato dal punto di vista della mobilità. Attualmente esistono due soli nodi di accesso al settore urbano: piazza Irnerio e via Cortina d'Ampezzo, oltre agli imbocchi al G.R.A. da via Boccea e da via Casal del Marmo. L'accessibilità al trasporto su ferro è garantito in quest'area dalla linea FR3, con le fermate San Filippo Neri e Monte Mario e dalla linea A della metropolitana (fermate Battistini e Cornelia). Le aree verdi, presenti ma spesso abbandonate e degradate, sono inserite attualmente in un piano di recupero urbano, uno degli ambiti di maggior pregio è quello del Fosso delle Campanelle, di cui il programma prevede il recupero ambientale con la sistemazione delle aree circostanti a verde pubblico attrezzato. La zona di Torrevecchia si è sviluppata prevalentemente come espansione spontanea, poi regolamentata successivamente, con una morfologia urbana caratterizzata da tessuti edilizi eterogenei e frammisti (villini, palazzine anni '60-'80, edilizia economica e popolare, e recenti interventi di sostituzione edilizia). La zona è interessata da un programma di recupero urbano, per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, che prevede il potenziamento della rete del trasporto pubblico locale (es. tram su via di Torrevecchia o bus BRT), la riqualificazione degli spazi pubblici in chiave partecipata e l'incentivazione delle funzioni miste (residenza, commercio, cultura, artigianato urbano) per contrastare la monofunzionalità residenziale. Da rilevare la presenza della vicina struttura sanitaria del Policlinico Gemelli, quale importante servizio pubblico dell'intero quadrante della città.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 352, Part. 499, Sub. 549, Categoria F5

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

Valore di stima del bene: € 9.280,00

Rimettendo la valutazione sull'alienabilità del bene in oggetto al giudizio del G.E., al fine di determinare quale sia il valore commerciale dell'immobile in questione, la sottoscritta Esperta/C.T.U. ritiene che, tra i metodi di stima attualmente usati, si debba nel caso in esame effettuare la valutazione usando il metodo del più probabile valore di mercato. L'immobile è stato quindi valutato con il metodo di stima sintetico comparativo detto anche metodo del confronto. Il procedimento di stima con tale metodo consiste nel confrontare il bene da stimare con beni simili di cui si conosce il prezzo della compravendita in una normale contrattazione. Dall'analisi effettuata si perviene all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie lorda.

Il CTU rimette la sua stima al metro di giudizio che si riscontra empiricamente sul mercato.

A tal fine, dopo aver visionato l'immobile oggetto della procedura esecutiva, avendo particolare riguardo alle strutture, alle caratteristiche costruttive, agli impianti, alle finiture e al taglio, le operazioni peritali sono continuate con indagini di mercato presso alcune agenzie immobiliari in zona, pubblicazioni del settore.

Dalle indagini svolte, risulta che il valore commerciale di una terrazza praticabile è generalmente determinato quale quota parte del valore dell'unità immobiliare principale di cui essa costituisce pertinenza, ricavabile attraverso il calcolo della superficie ponderata.

I valori rilevati in zona sono stati anche confrontati con quelli della Banca Dati Immobiliare OMI dell'Agenzia del territorio, I° semestre 2024, l'immobile ricade in Fascia/zona Periferica/PRIMAVALLE-TORREVECCHIA Codice zona: D24, Microzona:59, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, Destinazione: Abitazioni Civili Normale min. 2.300,00 €/mq max. 3.300,00, Abitazioni di tipo economico min. 2.100,00 €/mq max. 3.000,00 €/mq, BOX AUTO, stato conservativo normale min. 1.200,00 €/mq max. 1.700,00 €/mq. POSTI AUTO COPERTI min. 900,00 €/mq max. 1.250,00 €/mq, POSTI AUTO SCOPERTI min. 550,00 max. 800,00 €/mq. LOCALI COMMERCIALI stato conservativo Scadente - min.900 €/mq max.1100 €/mq; stato conservativo



Ottimo - min.1.500 €/mq max.1.800 €/mq; - stato conservativo Normale - min.1.100 €/mq max.1.500 €/mq;

Il valore medio unitario di mercato rilevato in zona per un immobile ad uso residenziale, con caratteristiche comparabili con quelle del fabbricato in esame è pari a 2.650 €/mq.

In relazione alla descrizione dettagliata dell'immobile esposta nei paragrafi precedenti, considerato il possibile utilizzo del bene in oggetto quale pertinenza delle unità principali del fabbricato, il suo stato di conservazione, la modalità di accesso e le servitù di passaggio di fatto, la sottoscritta Esperta/C.T.U. ritiene di poter stimare l'area in esame (adibita a stenditoio comune) ragguagliandone la superficie a quella dell'unità principale (a destinazione residenziale), applicando i seguenti coefficienti correttivi:

- Stato di conservazione - 5%
- Limitata appetibilità (prevalentemente per inquilini dello stesso fabbricato o limitrofi) - 20%
- Costi per aggiornamento urbanistico-catastale (da F/5 a categoria A) -10%
- Servitù di fatto esistente per accessibilità alla copertura - 5%

Coefficiente complessivo di ponderazione: 0,60

Il valore unitario di riferimento (per la sup. residenziale) corretto risulta quindi pari a:

2.650 €/mq x 0,60 = 1.590,00 (in cifra tonda 1.600,00 €/mq)

Applicando il coefficiente di riduzione per il calcolo della superficie convenzionale, pari a 0,2 (per il lastrico solare non direttamente comunicante), si ottiene:

29 mq x 0,2 = 5,80 mq con valore unitario pari a 1.600,00 €/mq.

Passando ai conteggi si ha quindi il valore venale dell'immobile calcolato con il metodo sintetico comparativo: mq.5,80 x €/mq 1.600,00 = € 9.280,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Roma (RM) - VIA GASPARRI 48/B e 48/C, scala U, piano T	73,00 mq	1.600,00 €/mq	€ 116.800,00	100,00%	€ 116.800,00
Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano T	8,70 mq	1.600,00 €/mq	€ 13.920,00	100,00%	€ 13.920,00
Bene N° 3 - Posto auto Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S1	9,00 mq	900,00 €/mq	€ 8.100,00	100,00%	€ 8.100,00
Bene N° 4 - Posto auto Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S1	27,00 mq	300,00 €/mq	€ 8.100,00	100,00%	€ 8.100,00
Bene N° 5 - Posto auto Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S1	7,00 mq	400,00 €/mq	€ 2.800,00	100,00%	€ 2.800,00
Bene N° 6 - Posto moto o bici Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2	3,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 3.000,00	100,00%	€ 3.000,00
Bene N° 7 - Posto moto o bici Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2	4,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 4.000,00	100,00%	€ 4.000,00



Bene N° 8 - Posto moto o bici Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2	2,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 2.000,00	100,00%	€ 2.000,00
Bene N° 9 - Posto moto o bici Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2	2,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 2.000,00	100,00%	€ 2.000,00
Bene N° 10 - Lastrico solare Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano 4	5,80 mq	1.600,00 €/mq	€ 9.280,00	100,00%	€ 9.280,00
Valore di stima:					€ 170.000,00

Valore di stima: € 170.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica BENE 1	6.000,00	€
Regolarizzazione catastale BENE 3	500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica BENE 4	3.500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 143.000,00

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

Roma, li 18/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Smedile Manuela



ALLEGATI ALLA RELAZIONE PERITALE

ALL.01_ATTO SIROLLI MENDARO REP.186349 del 09.07.1986
ALL.02_ATTO LA GIOIA _REP.2913 del 28.11.1991
ALL.03.1_ATTO D'OBBLIGO EDILIZIO REP.23041 del 27.10.2003
ALL.03.2_ATTO D'OBBLIGO EDILIZIO REP.24842 del 10.03.2005
ALL.04.1_ATTO D'OBBLIGO EDILIZIO copia con allegati REP.28184 del 19.02.2007
ALL.04.2_ATTO D'OBBLIGO EDILIZIO nota di trascrizione REP.28184 del 19.02.2007
ALL.05.1_ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE REST.BENI_ N.216003.65038 del 11.12.2007
ALL.05.2_ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE FRAZ.QUOTA_ N.216003.65039 del 11.12.2007
ALL.05_ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA N.121611.31445 del 13.10.2004
ALL.06_ATTO TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' REP.10812 del 20.04.2007
ALL.07.1_ISPEZIONE IPOTECARIA  SRL F.352 PART.499
ALL.07.2_ISPEZIONE IPOTECARIA F.352 PART.499 attuale
ALL.07.3_ISPEZIONE IPOTECARIA F.352 PART.499 SUB.530
ALL.07.4_ISPEZIONE IPOTECARIA F.352 PART.499 SUB.528
ALL.07.5_ISPEZIONE IPOTECARIA F.352 PART.499 SUB.515
ALL.07.6_ISPEZIONE IPOTECARIA F.352 PART.499 SUB.510
ALL.07.7_ISPEZIONE IPOTECARIA F.352 PART.499 SUB.511
ALL.07.8_ISPEZIONE IPOTECARIA F.352 PART.499 SUB.519
ALL.07.9_ISPEZIONE IPOTECARIA F.352 PART.499 SUB.520
ALL.07.10_ISPEZIONE IPOTECARIA F.352 PART.499 SUB.521
ALL.07.11_ISPEZIONE IPOTECARIA F.352 PART.499 SUB.522
ALL.07.12_ISPEZIONE IPOTECARIA F.352 PART.499 SUB.549 LASTRICO
ALL.08_ATTO CAVALLO REP.7784 del 05.03.2014
ALL.09_ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE 3755.476 del 17.01.2022
ALL.10_ESTRATTO DI MAPPA F.352 PART.499
ALL.11_ELABORATO PLANIMETRICO F.352 P.499 Immobili Pignorati Evidenziati
ALL.12.1_VISURA CAT. SUB.530
ALL.12.2_PLN_SUB.530
ALL.13.1_VISURA CAT. SUB.528
ALL.13.2_PLN_SUB.528
ALL.14.1_VISURA CAT. SUB.515
ALL.14.2_PLN_SUB.515
ALL.15.1_VISURA CAT. SUB.510
ALL.15.2_PLN_SUB.510
ALL.16.1_VISURA CAT. SUB.511
ALL.16.2_PLN_SUB.511
ALL.17.1_VISURA CAT. SUB.519
ALL.17.2_PLN_SUB.519
ALL.18.1_VISURA CAT. SUB.520
ALL.18.2_PLN_SUB.520
ALL.19.1_VISURA CAT. SUB.521
ALL.19.2_PLN_SUB.521
ALL.20.1_VISURA CAT. SUB.522
ALL.20.2_PLN_SUB.522
ALL.21.1_VISURA CAT. SUB.549
ALL.22_Istanza di accesso formale DPAU_04.03.2025
ALL.23_Istanza di accesso atti Municipio XIX_DIA PROT.4650 del 29.01.2008
ALL.24.1_Doc. di Progetto  DIA prot.4650 del 29.01.2008
ALL.24.2_Elaborato di Progetto  DIA prot.4650 del 29.01.2008
ALL.24.3_Documenti Agibilità 
ALL.25_SCIA Attività Commerciale_SUB.530_VIA GASPARRI 48C
ALL.26_Copia Contratto di Locazione reg.ROMA2_SUB.530_VIA GASPARRI 48C
ALL.27_Estratto Conto_15-05-2025_1  S.R.L.
ALL.28.1_REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
ALL.28.2_TABELLE MILLESIMALI
ALL.29_REPORT FOTOGRAFICO



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - VIA GASPARRI 48/B e 48/C, scala U, p.T**

L'unità immobiliare individuata con il sub.530 consiste in un locale a destinazione commerciale, dotato di due vetrine su Via Gasparri, formato da due ambienti di cui uno meno profondo destinato a cucina con canna fumaria e uno più profondo dotato sul retro di area ripostiglio, bagni e spogliatoi per il personale. L'unità immobiliare è attualmente locata ed utilizzata come laboratorio per pizza da asporto. L'unità oggetto della presente perizia è parte di un fabbricato di cinque livelli fuori terra, dotato di ascensore, composto da diciotto unità abitative, due unità commerciali al piano terra, oltre due piani interrati destinati a posti auto e moto. L'edificio, di recente edificazione, è frutto di un intervento di ristrutturazione integrale di una precedente cubatura, realizzato mediante presentazione del progetto nell'anno 2000 e fine lavori nell'anno 2008. L'immobile, sito in Via Luigi Maglione n.1/a, si trova nella zona di Torrevicchia - Primavalle, nel quadrante nord-ovest di Roma, compreso tra la via Trionfale, la via Boccea e la Riserva naturale dell'Acquafredda. Si tratta di un settore urbano densamente popolato e fortemente congestionato dal punto di vista della mobilità. Attualmente esistono due soli nodi di accesso al settore urbano: piazza Irnerio e via Cortina d'Ampezzo, oltre agli imbocchi al G.R.A. da via Boccea e da via Casal del Marmo. L'accessibilità al trasporto su ferro è garantito in quest'area dalla linea FR3, con le fermate San Filippo Neri e Monte Mario e dalla linea A della metropolitana (fermate Battistini e Cornelia). Le aree verdi, presenti ma spesso abbandonate e degradate, sono inserite attualmente in un piano di recupero urbano, uno degli ambiti di maggior pregio è quello del Fosso delle Campanelle, di cui il programma prevede il recupero ambientale con la sistemazione delle aree circostanti a verde pubblico attrezzato. La zona di Torrevicchia si è sviluppata prevalentemente come espansione spontanea, poi regolamentata successivamente, con una morfologia urbana caratterizzata da tessuti edilizi eterogenei e frammentati (villini, palazzine anni '60-'80, edilizia economica e popolare, e recenti interventi di sostituzione edilizia). La zona è interessata da un programma di recupero urbano, per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, che prevede il potenziamento della rete del trasporto pubblico locale (es. tram su via di Torrevicchia o bus BRT), la riqualificazione degli spazi pubblici in chiave partecipata e l'incentivazione delle funzioni miste (residenza, commercio, cultura, artigianato urbano) per contrastare la monofunzionalità residenziale. Da rilevare la presenza della vicina struttura sanitaria del Policlinico Gemelli, quale importante servizio pubblico dell'intero quadrante della città.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 352, Part. 499, Sub. 530, Zc. 5, Categoria C1

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

Destinazione urbanistica: In base alle previsioni del Nuovo Piano Regolatore Generale (NPRG), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 dell'11/12 febbraio 2008, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio il 14 marzo 2008, il fabbricato oggetto della presente perizia ricade negli ambiti di seguito indicati. COMPONENTE: Sistema insediativo - Città' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art.51, Art.52, Art.53 Strumento di Attuazione: Programma Integrato DENOMINAZIONE: PRINT res. mun. XIX3 Torrevicchia - Primavalle - Città' da ristrutturare MUNICIPIO: XIV CARTA DELLA QUALITÀ: NULLA RETE ECOLOGICA: NULLA In base al Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) della Regione Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio (BURL), n. 56 del 10 giugno 2021, Supp.n. 2. Il fabbricato oggetto della presente perizia ricade nella seguente zonizzazione: PTPR TAVOLA A: Paesaggio degli Insediamenti Urbani PTPR TAVOLA B: Aree urbanizzate del PTPR - Paesaggio degli Insediamenti Urbani Nell'area in esame non sussistono vincoli paesaggistici.



- **Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano T**

L'unità immobiliare individuata con il **sub.528** consiste in **UN'AREA PER DUE POSTI AUTO SCOPERTI DESTINATI AD USO PUBBLICO PER IL COMMERCIALE** con accesso su Via Luigi Maglione.

L'unità oggetto della presente perizia è costituita da un parcheggio a raso, con accesso diretto da Via Luigi Maglione, ricavata sull'area pertinenziale esterna di un fabbricato a destinazione mista. L'edificio di recente edificazione, composto da cinque piani fuori terra e due piani interrati con ascensore, è il risultato di un intervento di ristrutturazione edilizia di tipo integrale, eseguito mediante riconfigurazione di una preesistente cubatura. L'intervento è stato progettato e presentato nel corso dell'anno 2000 ed ultimato con dichiarazione di fine lavori nell'anno 2008. Il fabbricato si compone complessivamente di diciotto unità immobiliari a destinazione residenziale, due unità commerciali al piano terra e di autorimesse e posti moto distribuiti su due livelli interrati. L'immobile, sito in Via Luigi Maglione n.1/a, si trova nella zona di Torrevicchia - Primavalle, nel quadrante nord-ovest di Roma, compreso tra la via Trionfale, la via Boccea e la Riserva naturale dell'Acquafredda. Si tratta di un settore urbano densamente popolato e fortemente congestionato dal punto di vista della mobilità. Attualmente esistono due soli nodi di accesso al settore urbano: piazza Irnerio e via Cortina d'Ampezzo, oltre agli imbocchi al G.R.A. da via Boccea e da via Casal del Marmo. L'accessibilità al trasporto su ferro è garantito in quest'area dalla linea FR3, con le fermate San Filippo Neri e Monte Mario e dalla linea A della metropolitana (fermate Battistini e Cornelia). Le aree verdi, presenti ma spesso abbandonate e degradate, sono inserite attualmente in un piano di recupero urbano, uno degli ambiti di maggior pregio è quello del Fosso delle Campanelle, di cui il programma prevede il recupero ambientale con la sistemazione delle aree circostanti a verde pubblico attrezzato. La zona di Torrevicchia si è sviluppata prevalentemente come espansione spontanea, poi regolamentata successivamente, con una morfologia urbana caratterizzata da tessuti edilizi eterogenei e frammentati (villini, palazzine anni '60-'80, edilizia economica e popolare, e recenti interventi di sostituzione edilizia). La zona è interessata da un programma di recupero urbano, per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, che prevede il potenziamento della rete del trasporto pubblico locale (es. tram su via di Torrevicchia o bus BRT), la riqualificazione degli spazi pubblici in chiave partecipata e l'incentivazione delle funzioni miste (residenza, commercio, cultura, artigianato urbano) per contrastare la monofunzionalità residenziale. Da rilevare la presenza della vicina struttura sanitaria del Policlinico Gemelli, quale importante servizio pubblico dell'intero quadrante della città.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 352, Part. 499, Sub. 528, Zc. 5, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: In base alle previsioni del Nuovo Piano Regolatore Generale (NPRG), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 dell'11/12 febbraio 2008, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio il 14 marzo 2008, il fabbricato oggetto della presente perizia ricade negli ambiti di seguito indicati. COMPONENTE: Sistema insediativo - Città' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art.51, Art.52, Art.53 Strumento di Attuazione: Programma Integrato DENOMINAZIONE: PRINT res. mun. XIX3 Torrevicchia - Primavalle - Città' da ristrutturare MUNICIPIO: XIV CARTA DELLA QUALITA': NULLA RETE ECOLOGICA: NULLA In base al Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) della Regione Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio (BURL), n. 56 del 10 giugno 2021, Supp.n. 2. Il fabbricato oggetto della presente perizia ricade nella seguente zonizzazione: PTPR TAVOLA A: Paesaggio degli Insediamenti Urbani PTPR TAVOLA B: Aree urbanizzate del PTPR - Paesaggio degli Insediamenti Urbani Nell'area in esame non sussistono vincoli paesaggistici.

- **Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S1**

L'unità immobiliare individuata con il **sub.515** consiste in **UN POSTO AUTO COPERTO DESTINATO AD USO PRIVATO PER IL COMMERCIALE (n.15)** sito al piano primo interrato nel garage comune con accesso su Via Luigi Maglione. L'unità oggetto della presente perizia, si trova in adiacenza alla rampa di accesso comune. Il cespite è parte di un fabbricato di recente edificazione a destinazione mista, composto da cinque piani fuori terra e due piani interrati, dotato di ascensore. L'edificio, è il risultato di



un intervento di ristrutturazione edilizia di tipo integrale, eseguito mediante riconfigurazione di una preesistente cubatura. L'intervento è stato progettato e presentato nel corso dell'anno 2000 ed ultimato con dichiarazione di fine lavori nell'anno 2008. Il fabbricato si compone complessivamente di diciotto unità immobiliari a destinazione residenziale, due unità commerciali al piano terra e di autorimesse e posti moto distribuiti su due livelli interrati. L'immobile, sito in Via Luigi Maglione n.1/a, si trova nella zona di Torrevicchia - Primavalle, nel quadrante nord-ovest di Roma, compreso tra la via Trionfale, la via Boccea e la Riserva naturale dell'Acquafredda. Si tratta di un settore urbano densamente popolato e fortemente congestionato dal punto di vista della mobilità. Attualmente esistono due soli nodi di accesso al settore urbano: piazza Irnerio e via Cortina d'Ampezzo, oltre agli imbocchi al G.R.A. da via Boccea e da via Casal del Marmo. L'accessibilità al trasporto su ferro è garantito in quest'area dalla linea FR3, con le fermate San Filippo Neri e Monte Mario e dalla linea A della metropolitana (fermate Battistini e Cornelia). Le aree verdi, presenti ma spesso abbandonate e degradate, sono inserite attualmente in un piano di recupero urbano, uno degli ambiti di maggior pregio è quello del Fosso delle Campanelle, di cui il programma prevede il recupero ambientale con la sistemazione delle aree circostanti a verde pubblico attrezzato. La zona di Torrevicchia si è sviluppata prevalentemente come espansione spontanea, poi regolamentata successivamente, con una morfologia urbana caratterizzata da tessuti edilizi eterogenei e frammisti (villini, palazzine anni '60-'80, edilizia economica e popolare, e recenti interventi di sostituzione edilizia). La zona è interessata da un programma di recupero urbano, per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, che prevede il potenziamento della rete del trasporto pubblico locale (es. tram su via di Torrevicchia o bus BRT), la riqualificazione degli spazi pubblici in chiave partecipata e l'incentivazione delle funzioni miste (residenza, commercio, cultura, artigianato urbano) per contrastare la monofunzionalità residenziale. Da rilevare la presenza della vicina struttura sanitaria del Policlinico Gemelli, quale importante servizio pubblico dell'intero quadrante della città.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 352, Part. 499, Sub. 515, Zc. 5, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: In base alle previsioni del Nuovo Piano Regolatore Generale (NPRG), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 dell'11/12 febbraio 2008, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio il 14 marzo 2008, il fabbricato oggetto della presente perizia ricade negli ambiti di seguito indicati. COMPONENTE: Sistema insediativo - Città' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art.51, Art.52, Art.53 Strumento di Attuazione: Programma Integrato DENOMINAZIONE: PRINT res. mun. XIX3 Torrevicchia - Primavalle - Città' da ristrutturare MUNICIPIO: XIV CARTA DELLA QUALITÀ: NULLA RETE ECOLOGICA: NULLA In base al Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) della Regione Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio (BURL), n. 56 del 10 giugno 2021, Supp.n. 2. Il fabbricato oggetto della presente perizia ricade nella seguente zonizzazione: PTPR TAVOLA A: Paesaggio degli Insediamenti Urbani PTPR TAVOLA B: Aree urbanizzate del PTPR - Paesaggio degli Insediamenti Urbani Nell'area in esame non sussistono vincoli paesaggistici.

- **Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S1**

L'unità individuata con il **sub.510** consiste in un **POSTO AUTO COPERTO DESTINATO A PARCHEGGIO PUBBLICO PER IL RESIDENZIALE (n.10)** in autorimessa comune condominiale, il quale risulta attualmente frazionato, mediante realizzazione di tamponature, e parzialmente trasformato in un box auto, dotato di saracinesca metallica. L'unità oggetto della presente perizia è parte di un fabbricato di recente edificazione a destinazione mista, composto da cinque piani fuori terra e due piani interrati, dotato di ascensore. L'edificio, è il risultato di un intervento di ristrutturazione edilizia di tipo integrale, eseguito mediante riconfigurazione di una preesistente cubatura. L'intervento è stato progettato e presentato nel corso dell'anno 2000 ed ultimato con dichiarazione di fine lavori nell'anno 2008. Il fabbricato si compone complessivamente di diciotto unità immobiliari a destinazione residenziale, due unità commerciali al piano terra e di autorimesse e posti moto distribuiti su due livelli interrati. L'immobile, sito in Via Luigi Maglione n.1/a, si trova nella zona di Torrevicchia - Primavalle,



nel quadrante nord-ovest di Roma, compreso tra la via Trionfale, la via Boccea e la Riserva naturale dell'Acquafredda. Si tratta di un settore urbano densamente popolato e fortemente congestionato dal punto di vista della mobilità. Attualmente esistono due soli nodi di accesso al settore urbano: piazza Irnerio e via Cortina d'Ampezzo, oltre agli imbocchi al G.R.A. da via Boccea e da via Casal del Marmo. L'accessibilità al trasporto su ferro è garantito in quest'area dalla linea FR3, con le fermate San Filippo Neri e Monte Mario e dalla linea A della metropolitana (fermate Battistini e Cornelia). Le aree verdi, presenti ma spesso abbandonate e degradate, sono inserite attualmente in un piano di recupero urbano, uno degli ambiti di maggior pregio è quello del Fosso delle Campanelle, di cui il programma prevede il recupero ambientale con la sistemazione delle aree circostanti a verde pubblico attrezzato. La zona di Torrevicchia si è sviluppata prevalentemente come espansione spontanea, poi regolamentata successivamente, con una morfologia urbana caratterizzata da tessuti edilizi eterogenei e frammentati (villini, palazzine anni '60-'80, edilizia economica e popolare, e recenti interventi di sostituzione edilizia). La zona è interessata da un programma di recupero urbano, per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, che prevede il potenziamento della rete del trasporto pubblico locale (es. tram su via di Torrevicchia o bus BRT), la riqualificazione degli spazi pubblici in chiave partecipata e l'incentivazione delle funzioni miste (residenza, commercio, cultura, artigianato urbano) per contrastare la monofunzionalità residenziale. Da rilevare la presenza della vicina struttura sanitaria del Policlinico Gemelli, quale importante servizio pubblico dell'intero quadrante della città. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 352, Part. 499, Sub. 510, Zc. 5, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: In base alle previsioni del Nuovo Piano Regolatore Generale (NPRG), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 dell'11/12 febbraio 2008, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio il 14 marzo 2008, il fabbricato oggetto della presente perizia ricade negli ambiti di seguito indicati. COMPONENTE: Sistema insediativo - Città' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art.51, Art.52, Art.53 Strumento di Attuazione: Programma Integrato DENOMINAZIONE: PRINT res. mun. XIX3 Torrevicchia - Primavalle - Città' da ristrutturare MUNICIPIO: XIV CARTA DELLA QUALITA': NULLA RETE ECOLOGICA: NULLA In base al Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) della Regione Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio (BURL), n. 56 del 10 giugno 2021, Supp.n. 2. Il fabbricato oggetto della presente perizia ricade nella seguente zonizzazione: PTPR TAVOLA A: Paesaggio degli Insediamenti Urbani PTPR TAVOLA B: Aree urbanizzate del PTPR - Paesaggio degli Insediamenti Urbani Nell'area in esame non sussistono vincoli paesaggistici.

- **Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S1**

L'unità individuata con il **sub.511** consiste in un **POSTO AUTO COPERTO DESTINATO A PARCHEGGIO PUBBLICO PER IL RESIDENZIALE (n.11)** in autorimessa comune condominiale, situato in adiacenza dell'area di manovra comune (su piano inclinato). L'unità oggetto della presente perizia è parte di un fabbricato di recente edificazione a destinazione mista, composto da cinque piani fuori terra e due piani interrati, dotato di ascensore. L'edificio, è il risultato di un intervento di ristrutturazione edilizia di tipo integrale, eseguito mediante riconfigurazione di una preesistente cubatura. L'intervento è stato progettato e presentato nel corso dell'anno 2000 ed ultimato con dichiarazione di fine lavori nell'anno 2008. Il fabbricato si compone complessivamente di diciotto unità immobiliari a destinazione residenziale, due unità commerciali al piano terra e di autorimesse e posti moto distribuiti su due livelli interrati. L'immobile, sito in Via Luigi Maglione n.1/a, si trova nella zona di Torrevicchia - Primavalle, nel quadrante nord-ovest di Roma, compreso tra la via Trionfale, la via Boccea e la Riserva naturale dell'Acquafredda. Si tratta di un settore urbano densamente popolato e fortemente congestionato dal punto di vista della mobilità. Attualmente esistono due soli nodi di accesso al settore urbano: piazza Irnerio e via Cortina d'Ampezzo, oltre agli imbocchi al G.R.A. da via Boccea e da via Casal del Marmo. L'accessibilità al trasporto su ferro è garantito in quest'area dalla linea FR3, con le fermate San Filippo Neri e Monte Mario e dalla linea A della metropolitana (fermate Battistini e Cornelia). Le aree verdi, presenti ma spesso abbandonate e degradate, sono inserite attualmente in un piano di recupero



urbano, uno degli ambiti di maggior pregio è quello del Fosso delle Campanelle, di cui il programma prevede il recupero ambientale con la sistemazione delle aree circostanti a verde pubblico attrezzato. La zona di Torrevecchia si è sviluppata prevalentemente come espansione spontanea, poi regolamentata successivamente, con una morfologia urbana caratterizzata da tessuti edilizi eterogenei e frammentati (villini, palazzine anni '60-'80, edilizia economica e popolare, e recenti interventi di sostituzione edilizia). La zona è interessata da un programma di recupero urbano, per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, che prevede il potenziamento della rete del trasporto pubblico locale (es. tram su via di Torrevecchia o bus BRT), la riqualificazione degli spazi pubblici in chiave partecipata e l'incentivazione delle funzioni miste (residenza, commercio, cultura, artigianato urbano) per contrastare la monofunzionalità residenziale. Da rilevare la presenza della vicina struttura sanitaria del Policlinico Gemelli, quale importante servizio pubblico dell'intero quadrante della città. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 352, Part. 499, Sub. 511, Zc. 5, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: In base alle previsioni del Nuovo Piano Regolatore Generale (NPRG), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 dell'11/12 febbraio 2008, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio il 14 marzo 2008, il fabbricato oggetto della presente perizia ricade negli ambiti di seguito indicati. COMPONENTE: Sistema insediativo - Città' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art.51, Art.52, Art.53 Strumento di Attuazione: Programma Integrato DENOMINAZIONE: PRINT res. mun. XIX3 Torrevecchia - Primavalle - Città' da ristrutturare MUNICIPIO: XIV CARTA DELLA QUALITÀ: NULLA RETE ECOLOGICA: NULLA In base al Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) della Regione Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio (BURL), n. 56 del 10 giugno 2021, Supp.n. 2. Il fabbricato oggetto della presente perizia ricade nella seguente zonizzazione: PTPR TAVOLA A: Paesaggio degli Insediamenti Urbani PTPR TAVOLA B: Aree urbanizzate del PTPR - Paesaggio degli Insediamenti Urbani Nell'area in esame non sussistono vincoli paesaggistici.

- **Bene N° 6 - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2**

L'unità individuata con il **sub.519** consiste in un **POSTO MOTO COPERTO PRIVATO (n.19)** in autorimessa comune condominiale, posizionato all'estremità finale della rampa di accesso al secondo piano interrato del garage. L'unità oggetto della presente perizia è parte di un fabbricato di recente edificazione a destinazione mista, composto da cinque piani fuori terra e due piani interrati, dotato di ascensore. L'edificio, è il risultato di un intervento di ristrutturazione edilizia di tipo integrale, eseguito mediante riconfigurazione di una preesistente cubatura. L'intervento è stato progettato e presentato nel corso dell'anno 2000 ed ultimato con dichiarazione di fine lavori nell'anno 2008. Il fabbricato si compone complessivamente di diciotto unità immobiliari a destinazione residenziale, due unità commerciali al piano terra e di autorimesse e posti moto distribuiti su due livelli interrati. L'immobile, sito in Via Luigi Maglione n.1/a, si trova nella zona di Torrevecchia - Primavalle, nel quadrante nord-ovest di Roma, compreso tra la via Trionfale, la via Boccea e la Riserva naturale dell'Acquafredda. Si tratta di un settore urbano densamente popolato e fortemente congestionato dal punto di vista della mobilità. Attualmente esistono due soli nodi di accesso al settore urbano: piazza Irnerio e via Cortina d'Ampezzo, oltre agli imbocchi al G.R.A. da via Boccea e da via Casal del Marmo. L'accessibilità al trasporto su ferro è garantito in quest'area dalla linea FR3, con le fermate San Filippo Neri e Monte Mario e dalla linea A della metropolitana (fermate Battistini e Cornelia). Le aree verdi, presenti ma spesso abbandonate e degradate, sono inserite attualmente in un piano di recupero urbano, uno degli ambiti di maggior pregio è quello del Fosso delle Campanelle, di cui il programma prevede il recupero ambientale con la sistemazione delle aree circostanti a verde pubblico attrezzato. La zona di Torrevecchia si è sviluppata prevalentemente come espansione spontanea, poi regolamentata successivamente, con una morfologia urbana caratterizzata da tessuti edilizi eterogenei e frammentati (villini, palazzine anni '60-'80, edilizia economica e popolare, e recenti interventi di sostituzione edilizia). La zona è interessata da un programma di recupero urbano, per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, che prevede il potenziamento della rete del trasporto pubblico locale



(es. tram su via di Torrevecchia o bus BRT), la riqualificazione degli spazi pubblici in chiave partecipata e l'incentivazione delle funzioni miste (residenza, commercio, cultura, artigianato urbano) per contrastare la monofunzionalità residenziale. Da rilevare la presenza della vicina struttura sanitaria del Policlinico Gemelli, quale importante servizio pubblico dell'intero quadrante della città.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 352, Part. 499, Sub. 519, Zc. 5, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: In base alle previsioni del Nuovo Piano Regolatore Generale (NPRG), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 dell'11/12 febbraio 2008, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio il 14 marzo 2008, il fabbricato oggetto della presente perizia ricade negli ambiti di seguito indicati. COMPONENTE: Sistema insediativo - Città' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art.51, Art.52, Art.53 Strumento di Attuazione: Programma Integrato DENOMINAZIONE: PRINT res. mun. XIX3 Torrevecchia - Primavalle - Città' da ristrutturare MUNICIPIO: XIV CARTA DELLA QUALITÀ: NULLA RETE ECOLOGICA: NULLA In base al Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) della Regione Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio (BURL), n. 56 del 10 giugno 2021, Supp.n. 2. Il fabbricato oggetto della presente perizia ricade nella seguente zonizzazione: PTPR TAVOLA A: Paesaggio degli Insediamenti Urbani PTPR TAVOLA B: Aree urbanizzate del PTPR - Paesaggio degli Insediamenti Urbani Nell'area in esame non sussistono vincoli paesaggistici.

- **Bene N° 7 - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2**

L'unità individuata con il **sub.520 consiste in un POSTO MOTO COPERTO PRIVATO (n.20)** in autorimessa comune condominiale, posizionato all'estremità finale della rampa di accesso al secondo piano interrato del garage. L'unità oggetto della presente perizia è parte di un fabbricato di recente edificazione a destinazione mista, composto da cinque piani fuori terra e due piani interrati, dotato di ascensore. L'edificio, è il risultato di un intervento di ristrutturazione edilizia di tipo integrale, eseguito mediante riconfigurazione di una preesistente cubatura. L'intervento è stato progettato e presentato nel corso dell'anno 2000 ed ultimato con dichiarazione di fine lavori nell'anno 2008. Il fabbricato si compone complessivamente di diciotto unità immobiliari a destinazione residenziale, due unità commerciali al piano terra e di autorimesse e posti moto distribuiti su due livelli interrati. L'immobile, sito in Via Luigi Maglione n.1/a, si trova nella zona di Torrevecchia - Primavalle, nel quadrante nord-ovest di Roma, compreso tra la via Trionfale, la via Boccea e la Riserva naturale dell'Acquaafredda. Si tratta di un settore urbano densamente popolato e fortemente congestionato dal punto di vista della mobilità. Attualmente esistono due soli nodi di accesso al settore urbano: piazza Irnerio e via Cortina d'Ampezzo, oltre agli imbocchi al G.R.A. da via Boccea e da via Casal del Marmo. L'accessibilità al trasporto su ferro è garantito in quest'area dalla linea FR3, con le fermate San Filippo Neri e Monte Mario e dalla linea A della metropolitana (fermate Battistini e Cornelia). Le aree verdi, presenti ma spesso abbandonate e degradate, sono inserite attualmente in un piano di recupero urbano, uno degli ambiti di maggior pregio è quello del Fosso delle Campanelle, di cui il programma prevede il recupero ambientale con la sistemazione delle aree circostanti a verde pubblico attrezzato. La zona di Torrevecchia si è sviluppata prevalentemente come espansione spontanea, poi regolamentata successivamente, con una morfologia urbana caratterizzata da tessuti edilizi eterogenei e frammisti (villini, palazzine anni '60-'80, edilizia economica e popolare, e recenti interventi di sostituzione edilizia). La zona è interessata da un programma di recupero urbano, per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, che prevede il potenziamento della rete del trasporto pubblico locale (es. tram su via di Torrevecchia o bus BRT), la riqualificazione degli spazi pubblici in chiave partecipata e l'incentivazione delle funzioni miste (residenza, commercio, cultura, artigianato urbano) per contrastare la monofunzionalità residenziale. Da rilevare la presenza della vicina struttura sanitaria del Policlinico Gemelli, quale importante servizio pubblico dell'intero quadrante della città.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 352, Part. 499, Sub. 520, Zc. 5, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: In base alle previsioni del Nuovo Piano Regolatore Generale (NPRG),



approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 dell'11/12 febbraio 2008, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio il 14 marzo 2008, il fabbricato oggetto della presente perizia ricade negli ambiti di seguito indicati. COMPONENTE: Sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art.51, Art.52, Art.53 Strumento di Attuazione: Programma Integrato DENOMINAZIONE: PRINT res. mun. XIX3 Torrevecchia - Primavalle - Citta' da ristrutturare MUNICIPIO: XIV CARTA DELLA QUALITA': NULLA RETE ECOLOGICA: NULLA In base al Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) della Regione Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio (BURL), n. 56 del 10 giugno 2021, Supp.n. 2. Il fabbricato oggetto della presente perizia ricade nella seguente zonizzazione: PTPR TAVOLA A: Paesaggio degli Insediamenti Urbani PTPR TAVOLA B: Aree urbanizzate del PTPR - Paesaggio degli Insediamenti Urbani Nell'area in esame non sussistono vincoli paesaggistici.

• **Bene N° 8 - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2**

L'unità individuata con il **sub.521** consiste in un **POSTO MOTO COPERTO PRIVATO (n.21)** in autorimessa comune condominiale, posizionato in adiacenza della rampa di accesso al secondo piano interrato del garage (su piano inclinato). L'unità oggetto della presente perizia è parte di un fabbricato di recente edificazione a destinazione mista, composto da cinque piani fuori terra e due piani interrati, dotato di ascensore. L'edificio, è il risultato di un intervento di ristrutturazione edilizia di tipo integrale, eseguito mediante riconfigurazione di una preesistente cubatura. L'intervento è stato progettato e presentato nel corso dell'anno 2000 ed ultimato con dichiarazione di fine lavori nell'anno 2008. Il fabbricato si compone complessivamente di diciotto unità immobiliari a destinazione residenziale, due unità commerciali al piano terra e di autorimesse e posti moto distribuiti su due livelli interrati. L'immobile, sito in Via Luigi Maglione n.1/a, si trova nella zona di Torrevecchia – Primavalle, nel quadrante nord-ovest di Roma, compreso tra la via Trionfale, la via Boccea e la Riserva naturale dell'Acquafredda. Si tratta di un settore urbano densamente popolato e fortemente congestionato dal punto di vista della mobilità. Attualmente esistono due soli nodi di accesso al settore urbano: piazza Irnerio e via Cortina d'Ampezzo, oltre agli imbocchi al G.R.A. da via Boccea e da via Casal del Marmo. L'accessibilità al trasporto su ferro è garantito in quest'area dalla linea FR3, con le fermate San Filippo Neri e Monte Mario e dalla linea A della metropolitana (fermate Battistini e Cornelia). Le aree verdi, presenti ma spesso abbandonate e degradate, sono inserite attualmente in un piano di recupero urbano, uno degli ambiti di maggior pregio è quello del Fosso delle Campanelle, di cui il programma prevede il recupero ambientale con la sistemazione delle aree circostanti a verde pubblico attrezzato. La zona di Torrevecchia si è sviluppata prevalentemente come espansione spontanea, poi regolamentata successivamente, con una morfologia urbana caratterizzata da tessuti edilizi eterogenei e frammentati (villini, palazzine anni '60-'80, edilizia economica e popolare, e recenti interventi di sostituzione edilizia). La zona è interessata da un programma di recupero urbano, per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, che prevede il potenziamento della rete del trasporto pubblico locale (es. tram su via di Torrevecchia o bus BRT), la riqualificazione degli spazi pubblici in chiave partecipata e l'incentivazione delle funzioni miste (residenza, commercio, cultura, artigianato urbano) per contrastare la monofunzionalità residenziale. Da rilevare la presenza della vicina struttura sanitaria del Policlinico Gemelli, quale importante servizio pubblico dell'intero quadrante della città. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 352, Part. 499, Sub. 521, Zc. 5, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: In base alle previsioni del Nuovo Piano Regolatore Generale (NPRG), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 dell'11/12 febbraio 2008, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio il 14 marzo 2008, il fabbricato oggetto della presente perizia ricade negli ambiti di seguito indicati. COMPONENTE: Sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art.51, Art.52, Art.53 Strumento di Attuazione: Programma Integrato DENOMINAZIONE: PRINT res. mun. XIX3 Torrevecchia - Primavalle - Citta' da ristrutturare MUNICIPIO: XIV CARTA DELLA QUALITA': NULLA RETE ECOLOGICA: NULLA In base al Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) della



Regione Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio (BURL), n. 56 del 10 giugno 2021, Supp.n. 2. Il fabbricato oggetto della presente perizia ricade nella seguente zonizzazione: PTPR TAVOLA A: Paesaggio degli Insediamenti Urbani PTPR TAVOLA B: Aree urbanizzate del PTPR - Paesaggio degli Insediamenti Urbani Nell'area in esame non sussistono vincoli paesaggistici.

- **Bene N° 9 - Posto moto ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2**

L'unità individuata con il **sub.522** consiste in un **POSTO MOTO COPERTO PRIVATO (n.22)** in autorimessa comune condominiale, posizionato in adiacenza della rampa di accesso al secondo piano interrato del garage (su piano inclinato). L'unità oggetto della presente perizia è parte di un fabbricato di recente edificazione a destinazione mista, composto da cinque piani fuori terra e due piani interrati, dotato di ascensore. L'edificio, è il risultato di un intervento di ristrutturazione edilizia di tipo integrale, eseguito mediante riconfigurazione di una preesistente cubatura. L'intervento è stato progettato e presentato nel corso dell'anno 2000 ed ultimato con dichiarazione di fine lavori nell'anno 2008. Il fabbricato si compone complessivamente di diciotto unità immobiliari a destinazione residenziale, due unità commerciali al piano terra e di autorimesse e posti moto distribuiti su due livelli interrati. L'immobile, sito in Via Luigi Maglione n.1/a, si trova nella zona di Torrevicchia - Primavalle, nel quadrante nord-ovest di Roma, compreso tra la via Trionfale, la via Boccea e la Riserva naturale dell'Acquafredda. Si tratta di un settore urbano densamente popolato e fortemente congestionato dal punto di vista della mobilità. Attualmente esistono due soli nodi di accesso al settore urbano: piazza Irnerio e via Cortina d'Ampezzo, oltre agli imbocchi al G.R.A. da via Boccea e da via Casal del Marmo. L'accessibilità al trasporto su ferro è garantito in quest'area dalla linea FR3, con le fermate San Filippo Neri e Monte Mario e dalla linea A della metropolitana (fermate Battistini e Cornelia). Le aree verdi, presenti ma spesso abbandonate e degradate, sono inserite attualmente in un piano di recupero urbano, uno degli ambiti di maggior pregio è quello del Fosso delle Campanelle, di cui il programma prevede il recupero ambientale con la sistemazione delle aree circostanti a verde pubblico attrezzato. La zona di Torrevicchia si è sviluppata prevalentemente come espansione spontanea, poi regolamentata successivamente, con una morfologia urbana caratterizzata da tessuti edilizi eterogenei e frammentati (villini, palazzine anni '60-'80, edilizia economica e popolare, e recenti interventi di sostituzione edilizia). La zona è interessata da un programma di recupero urbano, per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, che prevede il potenziamento della rete del trasporto pubblico locale (es. tram su via di Torrevicchia o bus BRT), la riqualificazione degli spazi pubblici in chiave partecipata e l'incentivazione delle funzioni miste (residenza, commercio, cultura, artigianato urbano) per contrastare la monofunzionalità residenziale. Da rilevare la presenza della vicina struttura sanitaria del Policlinico Gemelli, quale importante servizio pubblico dell'intero quadrante della città. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 352, Part. 499, Sub. 522, Zc. 5, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: In base alle previsioni del Nuovo Piano Regolatore Generale (NPRG), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 dell'11/12 febbraio 2008, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio il 14 marzo 2008, il fabbricato oggetto della presente perizia ricade negli ambiti di seguito indicati. COMPONENTE: Sistema insediativo - Città' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art.51, Art.52, Art.53 Strumento di Attuazione: Programma Integrato DENOMINAZIONE: PRINT res. mun. XIX3 Torrevicchia - Primavalle - Città' da ristrutturare MUNICIPIO: XIV CARTA DELLA QUALITA': NULLA RETE ECOLOGICA: NULLA In base al Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) della Regione Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio (BURL), n. 56 del 10 giugno 2021, Supp.n. 2. Il fabbricato oggetto della presente perizia ricade nella seguente zonizzazione: PTPR TAVOLA A: Paesaggio degli Insediamenti Urbani PTPR TAVOLA B: Aree urbanizzate del PTPR - Paesaggio degli Insediamenti Urbani Nell'area in esame non sussistono vincoli paesaggistici.



- **Bene N° 10 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano 4**

L'unità individuata catastalmente con il **sub.549** consiste in una porzione di **LASTRICO SOLARE, al piano 4 di un fabbricato di cinque livelli fuori terra**. L'area risulta scoperta, di forma rettangolare regolare, con accesso dalla scala condominiale interna, essa è destinata a stenditoio scoperto comune condominiale e viene attualmente utilizzata anche come passaggio comune di accesso alla copertura del fabbricato (mediante una scala retrattile posizionata sopra la porta di accesso). L'edificio, di recente edificazione, è il risultato di un intervento di ristrutturazione edilizia di tipo integrale, eseguito mediante riconfigurazione di una preesistente cubatura. L'intervento è stato progettato e presentato nel corso dell'anno 2000 ed ultimato con dichiarazione di fine lavori nell'anno 2008. Il fabbricato, dotato di ascensore, si compone complessivamente di diciotto unità immobiliari a destinazione residenziale, due unità commerciali al piano terra e di autorimesse e posti moto distribuiti su due livelli interrati. L'immobile, sito in Via Luigi Maglione n.1/a, si trova nella zona di Torrevecchia – Primavalle, nel quadrante nord-ovest di Roma, compreso tra la via Trionfale, la via Boccea e la Riserva naturale dell'Acquafredda. Si tratta di un settore urbano densamente popolato e fortemente congestionato dal punto di vista della mobilità. Attualmente esistono due soli nodi di accesso al settore urbano: piazza Irnerio e via Cortina d'Ampezzo, oltre agli imbocchi al G.R.A. da via Boccea e da via Casal del Marmo. L'accessibilità al trasporto su ferro è garantito in quest'area dalla linea FR3, con le fermate San Filippo Neri e Monte Mario e dalla linea A della metropolitana (fermate Battistini e Cornelia). Le aree verdi, presenti ma spesso abbandonate e degradate, sono inserite attualmente in un piano di recupero urbano, uno degli ambiti di maggior pregio è quello del Fosso delle Campanelle, di cui il programma prevede il recupero ambientale con la sistemazione delle aree circostanti a verde pubblico attrezzato. La zona di Torrevecchia si è sviluppata prevalentemente come espansione spontanea, poi regolamentata successivamente, con una morfologia urbana caratterizzata da tessuti edilizi eterogenei e frammentati (villini, palazzine anni '60-'80, edilizia economica e popolare, e recenti interventi di sostituzione edilizia). La zona è interessata da un programma di recupero urbano, per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, che prevede il potenziamento della rete del trasporto pubblico locale (es. tram su via di Torrevecchia o bus BRT), la riqualificazione degli spazi pubblici in chiave partecipata e l'incentivazione delle funzioni miste (residenza, commercio, cultura, artigianato urbano) per contrastare la monofunzionalità residenziale. Da rilevare la presenza della vicina struttura sanitaria del Policlinico Gemelli, quale importante servizio pubblico dell'intero quadrante della città. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 352, Part. 499, Sub. 549, Categoria F5

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

Destinazione urbanistica: In base alle previsioni del Nuovo Piano Regolatore Generale (NPRG), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 dell'11/12 febbraio 2008, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio il 14 marzo 2008, il fabbricato oggetto della presente perizia ricade negli ambiti di seguito indicati. COMPONENTE: Sistema insediativo - Città' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art.51, Art.52, Art.53 Strumento di Attuazione: Programma Integrato DENOMINAZIONE: PRINT res. mun. XIX3 Torrevecchia - Primavalle - Città' da ristrutturare MUNICIPIO: XIV CARTA DELLA QUALITA': NULLA RETE ECOLOGICA: NULLA In base al Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) della Regione Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio (BURL), n. 56 del 10 giugno 2021, Supp.n. 2. Il fabbricato oggetto della presente perizia ricade nella seguente zonizzazione: PTPR TAVOLA A: Paesaggio degli Insediamenti Urbani PTPR TAVOLA B: Aree urbanizzate del PTPR - Paesaggio degli Insediamenti Urbani Nell'area in esame non sussistono vincoli paesaggistici.

Prezzo base d'asta: € 143.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 354/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 143.000,00

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA GASPARRI 48/B e 48/C, scala U, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 352, Part. 499, Sub. 530, Zc. 5, Categoria C1	Superficie	73,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in stato di conservazione normale/da ristrutturare considerato l'uso come laboratorio di pizzeria.		
Descrizione:	L'unità immobiliare individuata con il sub.530 consiste in un locale a destinazione commerciale, dotato di due vetrine su Via Gasparri, formato da due ambienti, di cui uno meno profondo destinato a cucina con canna fumaria e uno più profondo dotato sul retro di area ripostiglio, bagni e spogliatoi per il personale. L'unità immobiliare è attualmente locata ed utilizzata come laboratorio per pizza da asporto. L'unità oggetto della presente perizia è parte di un fabbricato di cinque livelli fuori terra, dotato di ascensore, composto da diciotto unità abitative, due unità commerciali al piano terra, oltre due piani interrati destinati a posti auto e moto. L'edificio, di recente edificazione, è frutto di un intervento di ristrutturazione integrale di una precedente cubatura, realizzato mediante presentazione del progetto nell'anno 2000 e fine lavori nell'anno 2008. L'immobile, sito in Via Luigi Maglione n.1/a, si trova nella zona di Torrevecchia - Primavalle, nel quadrante nord-ovest di Roma, compreso tra la via Trionfale, la via Boccea e la Riserva naturale dell'Acquafredda. Si tratta di un settore urbano densamente popolato e fortemente congestionato dal punto di vista della mobilità. Attualmente esistono due soli nodi di accesso al settore urbano: piazza Irnerio e via Cortina d'Ampezzo, oltre agli imbocchi al G.R.A. da via Boccea e da via Casal del Marmo. L'accessibilità al trasporto su ferro è garantito in quest'area dalla linea FR3, con le fermate San Filippo Neri e Monte Mario e dalla linea A della metropolitana (fermate Battistini e Cornelia). Le aree verdi, presenti ma spesso abbandonate e degradate, sono inserite attualmente in un piano di recupero urbano, uno degli ambiti di maggior pregio è quello del Fosso delle Campanelle, di cui il programma prevede il recupero ambientale con la sistemazione delle aree circostanti a verde pubblico attrezzato. La zona di Torrevecchia si è sviluppata prevalentemente come espansione spontanea, poi regolamentata successivamente, con una morfologia urbana caratterizzata da tessuti edilizi eterogenei e frammisti (villini, palazzine anni '60-'80, edilizia economica e popolare, e recenti interventi di sostituzione edilizia). La zona è interessata da un programma di recupero urbano, per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, che prevede il potenziamento della rete del trasporto pubblico locale (es. tram su via di Torrevecchia o bus BRT), la riqualificazione degli spazi pubblici in chiave partecipata e l'incentivazione delle funzioni miste (residenza, commercio, cultura, artigianato urbano) per contrastare la monofunzionalità residenziale. Da rilevare la presenza della vicina struttura sanitaria del Policlinico Gemelli, quale importante servizio pubblico dell'intero quadrante della città.		
Vendita soggetta a IVA:	Data la qualificazione del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettato ad IVA.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 352, Part. 499,	Superficie	8,70 mq



	Sub. 528, Zc. 5, Categoria C6		
Stato conservativo:	L'immobile è in stato di conservazione normale.		
Descrizione:	L'unità immobiliare individuata con il sub.528 consiste in UN'AREA PER DUE POSTI AUTO SCOPERTI DESTINATI AD USO PUBBLICO PER IL COMMERCIALE con accesso su Via Luigi Maglione. L'unità oggetto della presente perizia è costituita da un parcheggio a raso, con accesso diretto da Via Luigi Maglione, ricavata sull'area pertinenziale esterna di un fabbricato a destinazione mista. L'edificio di recente edificazione, composto da cinque piani fuori terra e due piani interrati con ascensore, è il risultato di un intervento di ristrutturazione edilizia di tipo integrale, eseguito mediante riconfigurazione di una preesistente cubatura. L'intervento è stato progettato e presentato nel corso dell'anno 2000 ed ultimato con dichiarazione di fine lavori nell'anno 2008. Il fabbricato si compone complessivamente di diciotto unità immobiliari a destinazione residenziale, due unità commerciali al piano terra e di autorimesse e posti moto distribuiti su due livelli interrati. L'immobile, sito in Via Luigi Maglione n.1/a, si trova nella zona di Torrevecchia - Primavalle, nel quadrante nord-ovest di Roma, compreso tra la via Trionfale, la via Boccea e la Riserva naturale dell'Acquafredda. Si tratta di un settore urbano densamente popolato e fortemente congestionato dal punto di vista della mobilità. Attualmente esistono due soli nodi di accesso al settore urbano: piazza Irnerio e via Cortina d'Ampezzo, oltre agli imbocchi al G.R.A. da via Boccea e da via Casal del Marmo. L'accessibilità al trasporto su ferro è garantito in quest'area dalla linea FR3, con le fermate San Filippo Neri e Monte Mario e dalla linea A della metropolitana (fermate Battistini e Cornelia). Le aree verdi, presenti ma spesso abbandonate e degradate, sono inserite attualmente in un piano di recupero urbano, uno degli ambiti di maggior pregio è quello del Fosso delle Campanelle, di cui il programma prevede il recupero ambientale con la sistemazione delle aree circostanti a verde pubblico attrezzato. La zona di Torrevecchia si è sviluppata prevalentemente come espansione spontanea, poi regolamentata successivamente, con una morfologia urbana caratterizzata da tessuti edilizi eterogenei e frammisti (villini, palazzine anni '60-'80, edilizia economica e popolare, e recenti interventi di sostituzione edilizia). La zona è interessata da un programma di recupero urbano, per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, che prevede il potenziamento della rete del trasporto pubblico locale (es. tram su via di Torrevecchia o bus BRT), la riqualificazione degli spazi pubblici in chiave partecipata e l'incentivazione delle funzioni miste (residenza, commercio, cultura, artigianato urbano) per contrastare la monofunzionalità residenziale. Da rilevare la presenza della vicina struttura sanitaria del Policlinico Gemelli, quale importante servizio pubblico dell'intero quadrante della città.		
Vendita soggetta a IVA:	Data la qualificazione del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettato ad IVA .		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 3 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 352, Part. 499, Sub. 515, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	9,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in stato di conservazione normale.		
Descrizione:	L'unità immobiliare individuata con il sub.515 consiste in UN POSTO AUTO COPERTO DESTINATO AD USO PRIVATO PER IL COMMERCIALE (n.15) sito al piano primo interrato nel garage comune con accesso su Via Luigi Maglione. L'unità oggetto della presente perizia, si trova in adiacenza alla rampa di accesso comune. Il cespite è parte di un fabbricato di recente edificazione a destinazione mista, composto da cinque piani fuori terra e due piani interrati, dotato di ascensore. L'edificio, è il risultato di un intervento di ristrutturazione edilizia di tipo integrale, eseguito mediante riconfigurazione di una preesistente cubatura. L'intervento è stato progettato e presentato nel corso dell'anno 2000 ed ultimato con dichiarazione di fine lavori nell'anno 2008. Il fabbricato si compone complessivamente di diciotto unità immobiliari a destinazione residenziale, due unità commerciali al piano terra e di autorimesse e posti moto distribuiti su due livelli interrati. L'immobile, sito in Via Luigi Maglione n.1/a, si trova nella zona di Torrevecchia - Primavalle, nel quadrante nord-ovest di Roma, compreso tra la via Trionfale, la via Boccea e la Riserva naturale dell'Acquafredda. Si tratta di un settore urbano densamente popolato e fortemente congestionato dal punto di vista della mobilità. Attualmente esistono due soli nodi di accesso al settore urbano: piazza Irnerio e via Cortina d'Ampezzo, oltre agli imbocchi al G.R.A. da via Boccea e da via Casal del Marmo. L'accessibilità al trasporto su ferro è garantito in quest'area dalla linea FR3, con le		



	fermate San Filippo Neri e Monte Mario e dalla linea A della metropolitana (fermate Battistini e Cornelia). Le aree verdi, presenti ma spesso abbandonate e degradate, sono inserite attualmente in un piano di recupero urbano, uno degli ambiti di maggior pregio è quello del Fosso delle Campanelle, di cui il programma prevede il recupero ambientale con la sistemazione delle aree circostanti a verde pubblico attrezzato. La zona di Torrevecchia si è sviluppata prevalentemente come espansione spontanea, poi regolamentata successivamente, con una morfologia urbana caratterizzata da tessuti edilizi eterogenei e frammisti (villini, palazzine anni '60-'80, edilizia economica e popolare, e recenti interventi di sostituzione edilizia). La zona è interessata da un programma di recupero urbano, per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, che prevede il potenziamento della rete del trasporto pubblico locale (es. tram su via di Torrevecchia o bus BRT), la riqualificazione degli spazi pubblici in chiave partecipata e l'incentivazione delle funzioni miste (residenza, commercio, cultura, artigianato urbano) per contrastare la monofunzionalità residenziale. Da rilevare la presenza della vicina struttura sanitaria del Policlinico Gemelli, quale importante servizio pubblico dell'intero quadrante della città.
Vendita soggetta a IVA:	Data la qualificazione del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettato ad IVA .
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

Bene N° 4 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 352, Part. 499, Sub. 510, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	27,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	L'unità individuata con il sub.510 consiste in un POSTO AUTO COPERTO DESTINATO A PARCHEGGIO PUBBLICO PER IL RESIDENZIALE (n.10) in autorimessa comune condominiale, il quale risulta attualmente frazionato, mediante realizzazione di tamponature, e parzialmente trasformato in un box auto, dotato di saracinesca metallica. L'unità oggetto della presente perizia è parte di un fabbricato di recente edificazione a destinazione mista, composto da cinque piani fuori terra e due piani interrati, dotato di ascensore. L'edificio, è il risultato di un intervento di ristrutturazione edilizia di tipo integrale, eseguito mediante riconfigurazione di una preesistente cubatura. L'intervento è stato progettato e presentato nel corso dell'anno 2000 ed ultimato con dichiarazione di fine lavori nell'anno 2008. Il fabbricato si compone complessivamente di diciotto unità immobiliari a destinazione residenziale, due unità commerciali al piano terra e di autorimesse e posti moto distribuiti su due livelli interrati. L'immobile, sito in Via Luigi Maglione n.1/a, si trova nella zona di Torrevecchia - Primavalle, nel quadrante nord-ovest di Roma, compreso tra la via Trionfale, la via Boccea e la Riserva naturale dell'Acquafredda. Si tratta di un settore urbano densamente popolato e fortemente congestionato dal punto di vista della mobilità. Attualmente esistono due soli nodi di accesso al settore urbano: piazza Irnerio e via Cortina d'Ampezzo, oltre agli imbocchi al G.R.A. da via Boccea e da via Casal del Marmo. L'accessibilità al trasporto su ferro è garantito in quest'area dalla linea FR3, con le fermate San Filippo Neri e Monte Mario e dalla linea A della metropolitana (fermate Battistini e Cornelia). Le aree verdi, presenti ma spesso abbandonate e degradate, sono inserite attualmente in un piano di recupero urbano, uno degli ambiti di maggior pregio è quello del Fosso delle Campanelle, di cui il programma prevede il recupero ambientale con la sistemazione delle aree circostanti a verde pubblico attrezzato. La zona di Torrevecchia si è sviluppata prevalentemente come espansione spontanea, poi regolamentata successivamente, con una morfologia urbana caratterizzata da tessuti edilizi eterogenei e frammisti (villini, palazzine anni '60-'80, edilizia economica e popolare, e recenti interventi di sostituzione edilizia). La zona è interessata da un programma di recupero urbano, per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, che prevede il potenziamento della rete del trasporto pubblico locale (es. tram su via di Torrevecchia o bus BRT), la riqualificazione degli spazi pubblici in chiave partecipata e l'incentivazione delle funzioni miste (residenza, commercio, cultura, artigianato urbano) per contrastare la monofunzionalità residenziale. Da rilevare la presenza della vicina struttura sanitaria del Policlinico Gemelli, quale importante servizio pubblico dell'intero quadrante della città.		
Vendita soggetta a IVA:	Data la qualificazione del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettato ad IVA .		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



Bene N° 5 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 352, Part. 499, Sub. 511, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	7,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in stato di conservazione normale.		
Descrizione:	L'unità individuata con il sub.511 consiste in un POSTO AUTO COPERTO DESTINATO A PARCHEGGIO PUBBLICO PER IL RESIDENZIALE (n.11) in autorimessa comune condominiale, situato in adiacenza dell'area di manovra comune (su piano inclinato). L'unità oggetto della presente perizia è parte di un fabbricato di recente edificazione a destinazione mista, composto da cinque piani fuori terra e due piani interrati, dotato di ascensore. L'edificio, è il risultato di un intervento di ristrutturazione edilizia di tipo integrale, eseguito mediante riconfigurazione di una preesistente cubatura. L'intervento è stato progettato e presentato nel corso dell'anno 2000 ed ultimato con dichiarazione di fine lavori nell'anno 2008. Il fabbricato si compone complessivamente di diciotto unità immobiliari a destinazione residenziale, due unità commerciali al piano terra e di autorimesse e posti moto distribuiti su due livelli interrati. L'immobile, sito in Via Luigi Maglione n.1/a, si trova nella zona di Torrevecchia – Primavalle, nel quadrante nord-ovest di Roma, compreso tra la via Trionfale, la via Boccea e la Riserva naturale dell'Acquafredda. Si tratta di un settore urbano densamente popolato e fortemente congestionato dal punto di vista della mobilità. Attualmente esistono due soli nodi di accesso al settore urbano: piazza Irnerio e via Cortina d'Ampezzo, oltre agli imbocchi al G.R.A. da via Boccea e da via Casal del Marmo. L'accessibilità al trasporto su ferro è garantito in quest'area dalla linea FR3, con le fermate San Filippo Neri e Monte Mario e dalla linea A della metropolitana (fermate Battistini e Cornelia). Le aree verdi, presenti ma spesso abbandonate e degradate, sono inserite attualmente in un piano di recupero urbano, uno degli ambiti di maggior pregio è quello del Fosso delle Campanelle, di cui il programma prevede il recupero ambientale con la sistemazione delle aree circostanti a verde pubblico attrezzato. La zona di Torrevecchia si è sviluppata prevalentemente come espansione spontanea, poi regolamentata successivamente, con una morfologia urbana caratterizzata da tessuti edilizi eterogenei e frammentati (villini, palazzine anni '60-'80, edilizia economica e popolare, e recenti interventi di sostituzione edilizia). La zona è interessata da un programma di recupero urbano, per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, che prevede il potenziamento della rete del trasporto pubblico locale (es. tram su via di Torrevecchia o bus BRT), la riqualificazione degli spazi pubblici in chiave partecipata e l'incentivazione delle funzioni miste (residenza, commercio, cultura, artigianato urbano) per contrastare la monofunzionalità residenziale. Da rilevare la presenza della vicina struttura sanitaria del Policlinico Gemelli, quale importante servizio pubblico dell'intero quadrante della città.		
Vendita soggetta a IVA:	Data la qualificazione del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettato ad IVA .		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 6 - Posto moto			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto moto o bici Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 352, Part. 499, Sub. 519, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	3,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in stato di conservazione mediocre in quanto sui muri vi sono tracce di umidità di risalita.		
Descrizione:	L'unità individuata con il sub.519 consiste in un POSTO MOTO COPERTO PRIVATO (n.19) in autorimessa comune condominiale, posizionato all'estremità finale della rampa di accesso al secondo piano interrato del garage. L'unità oggetto della presente perizia è parte di un fabbricato di recente edificazione a destinazione mista, composto da cinque piani fuori terra e due piani interrati, dotato di ascensore. L'edificio, è il risultato di un intervento di ristrutturazione edilizia di tipo integrale, eseguito		



	mediante riconfigurazione di una preesistente cubatura. L'intervento è stato progettato e presentato nel corso dell'anno 2000 ed ultimato con dichiarazione di fine lavori nell'anno 2008. Il fabbricato si compone complessivamente di diciotto unità immobiliari a destinazione residenziale, due unità commerciali al piano terra e di autorimesse e posti moto distribuiti su due livelli interrati. L'immobile, sito in Via Luigi Maglione n.1/a, si trova nella zona di Torrevicchia - Primavalle, nel quadrante nord-ovest di Roma, compreso tra la via Trionfale, la via Boccea e la Riserva naturale dell'Acquafredda. Si tratta di un settore urbano densamente popolato e fortemente congestionato dal punto di vista della mobilità. Attualmente esistono due soli nodi di accesso al settore urbano: piazza Irnerio e via Cortina d'Ampezzo, oltre agli imbocchi al G.R.A. da via Boccea e da via Casal del Marmo. L'accessibilità al trasporto su ferro è garantito in quest'area dalla linea FR3, con le fermate San Filippo Neri e Monte Mario e dalla linea A della metropolitana (fermate Battistini e Cornelia). Le aree verdi, presenti ma spesso abbandonate e degradate, sono inserite attualmente in un piano di recupero urbano, uno degli ambiti di maggior pregio è quello del Fosso delle Campanelle, di cui il programma prevede il recupero ambientale con la sistemazione delle aree circostanti a verde pubblico attrezzato. La zona di Torrevicchia si è sviluppata prevalentemente come espansione spontanea, poi regolamentata successivamente, con una morfologia urbana caratterizzata da tessuti edilizi eterogenei e frammentati (villini, palazzine anni '60-'80, edilizia economica e popolare, e recenti interventi di sostituzione edilizia). La zona è interessata da un programma di recupero urbano, per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, che prevede il potenziamento della rete del trasporto pubblico locale (es. tram su via di Torrevicchia o bus BRT), la riqualificazione degli spazi pubblici in chiave partecipata e l'incentivazione delle funzioni miste (residenza, commercio, cultura, artigianato urbano) per contrastare la monofunzionalità residenziale. Da rilevare la presenza della vicina struttura sanitaria del Policlinico Gemelli, quale importante servizio pubblico dell'intero quadrante della città.
Vendita soggetta a IVA:	Data la qualificazione del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettato ad IVA .
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

Bene N° 7 - Posto moto			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto moto o bici Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 352, Part. 499, Sub. 520, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	4,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in stato di conservazione mediocre in quanto sui muri vi sono tracce di umidità di risalita.		
Descrizione:	L'unità individuata con il sub.520 consiste in un POSTO MOTO COPERTO PRIVATO (n.20) in autorimessa comune condominiale, posizionato all'estremità finale della rampa di accesso al secondo piano interrato del garage. L'unità oggetto della presente perizia è parte di un fabbricato di recente edificazione a destinazione mista, composto da cinque piani fuori terra e due piani interrati, dotato di ascensore. L'edificio, è il risultato di un intervento di ristrutturazione edilizia di tipo integrale, eseguito mediante riconfigurazione di una preesistente cubatura. L'intervento è stato progettato e presentato nel corso dell'anno 2000 ed ultimato con dichiarazione di fine lavori nell'anno 2008. Il fabbricato si compone complessivamente di diciotto unità immobiliari a destinazione residenziale, due unità commerciali al piano terra e di autorimesse e posti moto distribuiti su due livelli interrati. L'immobile, sito in Via Luigi Maglione n.1/a, si trova nella zona di Torrevicchia - Primavalle, nel quadrante nord-ovest di Roma, compreso tra la via Trionfale, la via Boccea e la Riserva naturale dell'Acquafredda. Si tratta di un settore urbano densamente popolato e fortemente congestionato dal punto di vista della mobilità. Attualmente esistono due soli nodi di accesso al settore urbano: piazza Irnerio e via Cortina d'Ampezzo, oltre agli imbocchi al G.R.A. da via Boccea e da via Casal del Marmo. L'accessibilità al trasporto su ferro è garantito in quest'area dalla linea FR3, con le fermate San Filippo Neri e Monte Mario e dalla linea A della metropolitana (fermate Battistini e Cornelia). Le aree verdi, presenti ma spesso abbandonate e degradate, sono inserite attualmente in un piano di recupero urbano, uno degli ambiti di maggior pregio è quello del Fosso delle Campanelle, di cui il programma prevede il recupero ambientale con la sistemazione delle aree circostanti a verde pubblico attrezzato. La zona di Torrevicchia si è sviluppata prevalentemente come espansione spontanea, poi regolamentata successivamente, con una morfologia urbana caratterizzata da tessuti edilizi eterogenei e frammentati (villini, palazzine anni '60-'80, edilizia economica e popolare, e recenti interventi di sostituzione edilizia). La zona è interessata da un programma di recupero urbano, per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, che prevede il potenziamento della rete del trasporto pubblico locale (es. tram su via di Torrevicchia o bus BRT), la riqualificazione degli spazi pubblici in chiave partecipata e l'incentivazione delle funzioni miste (residenza, commercio, cultura, artigianato urbano) per contrastare la monofunzionalità residenziale. Da rilevare la presenza della vicina struttura sanitaria		



	del Policlinico Gemelli, quale importante servizio pubblico dell'intero quadrante della città.
Vendita soggetta a IVA:	Data la qualificazione del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettato ad IVA .
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

Bene N° 8 - Posto moto			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto moto o bici Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 352, Part. 499, Sub. 521, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	2,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in stato di conservazione mediocre in quanto sui muri e sui pavimenti vi sono tracce di umidità di risalita.		
Descrizione:	L'unità individuata con il sub.521 consiste in un POSTO MOTO COPERTO PRIVATO (n.21) in autorimessa comune condominiale , posizionato in adiacenza della rampa di accesso al secondo piano interrato del garage (su piano inclinato). L'unità oggetto della presente perizia è parte di un fabbricato di recente edificazione a destinazione mista, composto da cinque piani fuori terra e due piani interrati, dotato di ascensore. L'edificio, è il risultato di un intervento di ristrutturazione edilizia di tipo integrale, eseguito mediante riconfigurazione di una preesistente cubatura. L'intervento è stato progettato e presentato nel corso dell'anno 2000 ed ultimato con dichiarazione di fine lavori nell'anno 2008. Il fabbricato si compone complessivamente di diciotto unità immobiliari a destinazione residenziale, due unità commerciali al piano terra e di autorimesse e posti moto distribuiti su due livelli interrati. L'immobile, sito in Via Luigi Maglione n.1/a, si trova nella zona di Torrevecchia – Primavalle, nel quadrante nord-ovest di Roma, compreso tra la via Trionfale, la via Boccea e la Riserva naturale dell'Acquafredda. Si tratta di un settore urbano densamente popolato e fortemente congestionato dal punto di vista della mobilità. Attualmente esistono due soli nodi di accesso al settore urbano: piazza Irnerio e via Cortina d'Ampezzo, oltre agli imbocchi al G.R.A. da via Boccea e da via Casal del Marmo. L'accessibilità al trasporto su ferro è garantito in quest'area dalla linea FR3, con le fermate San Filippo Neri e Monte Mario e dalla linea A della metropolitana (fermate Battistini e Cornelia). Le aree verdi, presenti ma spesso abbandonate e degradate, sono inserite attualmente in un piano di recupero urbano, uno degli ambiti di maggior pregio è quello del Fosso delle Campanelle, di cui il programma prevede il recupero ambientale con la sistemazione delle aree circostanti a verde pubblico attrezzato. La zona di Torrevecchia si è sviluppata prevalentemente come espansione spontanea, poi regolamentata successivamente, con una morfologia urbana caratterizzata da tessuti edilizi eterogenei e frammentati (villini, palazzine anni '60-'80, edilizia economica e popolare, e recenti interventi di sostituzione edilizia). La zona è interessata da un programma di recupero urbano, per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, che prevede il potenziamento della rete del trasporto pubblico locale (es. tram su via di Torrevecchia o bus BRT), la riqualificazione degli spazi pubblici in chiave partecipata e l'incentivazione delle funzioni miste (residenza, commercio, cultura, artigianato urbano) per contrastare la monofunzionalità residenziale. Da rilevare la presenza della vicina struttura sanitaria del Policlinico Gemelli, quale importante servizio pubblico dell'intero quadrante della città.		
Vendita soggetta a IVA:	Data la qualificazione del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettato ad IVA .		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 9 - Posto moto			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto moto o bici Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 352, Part. 499, Sub. 522, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	2,00 mq



Stato conservativo:	L'immobile è in stato di conservazione mediocre in quanto sui muri e sui pavimenti vi sono tracce di umidità di risalita.
Descrizione:	L'unità individuata con il sub.522 consiste in un POSTO MOTO COPERTO PRIVATO (n.22) in autorimessa comune condominiale , posizionato in adiacenza della rampa di accesso al secondo piano interrato del garage (su piano inclinato). L'unità oggetto della presente perizia è parte di un fabbricato di recente edificazione a destinazione mista, composto da cinque piani fuori terra e due piani interrati, dotato di ascensore. L'edificio, è il risultato di un intervento di ristrutturazione edilizia di tipo integrale, eseguito mediante riconfigurazione di una preesistente cubatura. L'intervento è stato progettato e presentato nel corso dell'anno 2000 ed ultimato con dichiarazione di fine lavori nell'anno 2008. Il fabbricato si compone complessivamente di diciotto unità immobiliari a destinazione residenziale, due unità commerciali al piano terra e di autorimesse e posti moto distribuiti su due livelli interrati. L'immobile, sito in Via Luigi Maglione n.1/a, si trova nella zona di Torrevicchia - Primavalle, nel quadrante nord-ovest di Roma, compreso tra la via Trionfale, la via Boccea e la Riserva naturale dell'Acquafredda. Si tratta di un settore urbano densamente popolato e fortemente congestionato dal punto di vista della mobilità. Attualmente esistono due soli nodi di accesso al settore urbano: piazza Irnerio e via Cortina d'Ampezzo, oltre agli imbocchi al G.R.A. da via Boccea e da via Casal del Marmo. L'accessibilità al trasporto su ferro è garantito in quest'area dalla linea FR3, con le fermate San Filippo Neri e Monte Mario e dalla linea A della metropolitana (fermate Battistini e Cornelia). Le aree verdi, presenti ma spesso abbandonate e degradate, sono inserite attualmente in un piano di recupero urbano, uno degli ambiti di maggior pregio è quello del Fosso delle Campanelle, di cui il programma prevede il recupero ambientale con la sistemazione delle aree circostanti a verde pubblico attrezzato. La zona di Torrevicchia si è sviluppata prevalentemente come espansione spontanea, poi regolamentata successivamente, con una morfologia urbana caratterizzata da tessuti edilizi eterogenei e frammentati (villini, palazzine anni '60-'80, edilizia economica e popolare, e recenti interventi di sostituzione edilizia). La zona è interessata da un programma di recupero urbano, per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, che prevede il potenziamento della rete del trasporto pubblico locale (es. tram su via di Torrevicchia o bus BRT), la riqualificazione degli spazi pubblici in chiave partecipata e l'incentivazione delle funzioni miste (residenza, commercio, cultura, artigianato urbano) per contrastare la monofunzionalità residenziale. Da rilevare la presenza della vicina struttura sanitaria del Policlinico Gemelli, quale importante servizio pubblico dell'intero quadrante della città.
Vendita soggetta a IVA:	Data la qualificazione del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettato ad IVA .
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

Bene N° 10 - Lastrico solare			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA LUIGI MAGLIONE 1/A, scala U, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Lastrico solare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 352, Part. 499, Sub. 549, Categoria F5	Superficie	5,80 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in stato di conservazione mediocre vista la presenza di tracce di umidità sui muretti perimetrali.		
Descrizione:	L'unità individuata catastalmente con il sub.549 consiste in una porzione di LASTRICO SOLARE, al piano 4 di un fabbricato di cinque livelli fuori terra dotato di ascensore . L'area risulta scoperta, di forma rettangolare regolare, con accesso dalla scala condominiale interna, essa è destinata a stenditoio scoperto comune condominiale e viene attualmente utilizzata anche come passaggio comune di accesso alla copertura del fabbricato (mediante una scala retrattile posizionata sopra la porta di accesso). L'edificio, di recente edificazione, è il risultato di un intervento di ristrutturazione edilizia di tipo integrale, eseguito mediante riconfigurazione di una preesistente cubatura. L'intervento è stato progettato e presentato nel corso dell'anno 2000 ed ultimato con dichiarazione di fine lavori nell'anno 2008. Il fabbricato si compone complessivamente di diciotto unità immobiliari a destinazione residenziale, due unità commerciali al piano terra e di autorimesse e posti moto distribuiti su due livelli interrati. L'immobile, sito in Via Luigi Maglione n.1/a, si trova nella zona di Torrevicchia - Primavalle, nel quadrante nord-ovest di Roma, compreso tra la via Trionfale, la via Boccea e la Riserva naturale dell'Acquafredda. Si tratta di un settore urbano densamente popolato e fortemente congestionato dal punto di vista della mobilità. Attualmente esistono due soli nodi di accesso al settore urbano: piazza Irnerio e via Cortina d'Ampezzo, oltre agli imbocchi al G.R.A. da via Boccea e da via Casal del Marmo. L'accessibilità al trasporto su ferro è garantito in quest'area dalla linea FR3, con le fermate San Filippo Neri e Monte Mario e dalla linea A della metropolitana (fermate Battistini e Cornelia). Le aree verdi, presenti ma spesso abbandonate e degradate, sono inserite attualmente in un piano di recupero urbano, uno degli ambiti di maggior pregio		



	è quello del Fosso delle Campanelle, di cui il programma prevede il recupero ambientale con la sistemazione delle aree circostanti a verde pubblico attrezzato. La zona di Torrevecchia si è sviluppata prevalentemente come espansione spontanea, poi regolamentata successivamente, con una morfologia urbana caratterizzata da tessuti edilizi eterogenei e frammisti (villini, palazzine anni '60-'80, edilizia economica e popolare, e recenti interventi di sostituzione edilizia). La zona è interessata da un programma di recupero urbano, per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, che prevede il potenziamento della rete del trasporto pubblico locale (es. tram su via di Torrevecchia o bus BRT), la riqualificazione degli spazi pubblici in chiave partecipata e l'incentivazione delle funzioni miste (residenza, commercio, cultura, artigianato urbano) per contrastare la monofunzionalità residenziale. Da rilevare la presenza della vicina struttura sanitaria del Policlinico Gemelli, quale importante servizio pubblico dell'intero quadrante della città.
Vendita soggetta a IVA:	Data la qualificazione del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettato ad IVA .
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

