

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bagnara Gian Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 376/2023 del R.G.E.

promossa da

**BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. - GRUPPO BANCO DESIO**

*Codice fiscale: 01181770155*

contro

 **S.R.L.**

*Codice fiscale: *



## SOMMARIO

|                                                                                                                                  |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico .....                                                                                                                   | 17 |
| Premessa .....                                                                                                                   | 17 |
| Descrizione.....                                                                                                                 | 18 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X4, piano T.....  | 18 |
| <b>Bene N° 2</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X3, piano T.....  | 18 |
| <b>Bene N° 3</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X5, piano 1.....  | 19 |
| <b>Bene N° 4</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio 1, piano T .....  | 19 |
| <b>Bene N° 5</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X6, piano T.....  | 20 |
| <b>Bene N° 6</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X6, piano T.....  | 20 |
| <b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano 1.....                         | 21 |
| <b>Bene N° 8</b> - Ente comune ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano T-1 .....                       | 22 |
| <b>Bene N° 9</b> - Unità collabente ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31, piano T.....                        | 22 |
| <b>Bene N° 10</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio T2, piano T..... | 22 |
| <b>Bene N° 11</b> - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio D1, piano T.....                | 23 |
| <b>Bene N° 12</b> - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio D2, piano T.....                | 23 |
| <b>Bene N° 13</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano T.....                           | 24 |
| <b>Bene N° 14</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio A, piano T.....  | 25 |
| <b>Bene N° 15</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio B, piano T.....  | 25 |
| <b>Bene N° 16</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio T1, piano T..... | 26 |
| <b>Bene N° 17</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano T-1.....            | 26 |
| Lotto Unico .....                                                                                                                | 27 |
| Completezza documentazione ex art. 567.....                                                                                      | 28 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X4, piano T.....  | 28 |
| <b>Bene N° 2</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X3, piano T.....  | 28 |
| <b>Bene N° 3</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X5, piano 1.....  | 28 |



|                                                                                                                                  |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Bene N° 4</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio 1, piano T.....   | 28 |
| <b>Bene N° 5</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X6, piano T.....  | 28 |
| <b>Bene N° 6</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X6, piano T.....  | 28 |
| <b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano 1.....                         | 28 |
| <b>Bene N° 8</b> - Ente comune ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano T-1 .....                       | 29 |
| <b>Bene N° 9</b> - Unità collabente ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31, piano T.....                        | 29 |
| <b>Bene N° 10</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio T2, piano T..... | 29 |
| <b>Bene N° 11</b> - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio D1, piano T...                  | 29 |
| <b>Bene N° 12</b> - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio D2, piano T...                  | 29 |
| <b>Bene N° 13</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano T.....                           | 29 |
| <b>Bene N° 14</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio A, piano T.....  | 29 |
| <b>Bene N° 15</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio B, piano T.....  | 29 |
| <b>Bene N° 16</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio T1, piano T..... | 29 |
| <b>Bene N° 17</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano T-1 .....           | 30 |

|                 |    |
|-----------------|----|
| Titolarità..... | 30 |
|-----------------|----|

|                                                                                                                                 |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X4, piano T..... | 30 |
| <b>Bene N° 2</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X3, piano T..... | 30 |
| <b>Bene N° 3</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X5, piano 1..... | 30 |
| <b>Bene N° 4</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio 1, piano T.....  | 31 |
| <b>Bene N° 5</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X6, piano T..... | 31 |
| <b>Bene N° 6</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X6, piano T..... | 31 |
| <b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano 1.....                        | 31 |



|                                                                                                                                   |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Bene N° 8</b> - Ente comune ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano T-1 .....                        | 32 |
| <b>Bene N° 9</b> - Unità collabente ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31, piano T .....                        | 32 |
| <b>Bene N° 10</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio T2, piano T ..... | 32 |
| <b>Bene N° 11</b> - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio D1, piano T...33                 |    |
| <b>Bene N° 12</b> - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio D2, piano T...33                 |    |
| <b>Bene N° 13</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano T.....                            | 33 |
| <b>Bene N° 14</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio A, piano T.....   | 33 |
| <b>Bene N° 15</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio B, piano T.....   | 34 |
| <b>Bene N° 16</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio T1, piano T ..... | 34 |
| <b>Bene N° 17</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano T-1 .....            | 34 |
| <b>Confini</b> .....                                                                                                              | 35 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X4, piano T.....   | 35 |
| <b>Bene N° 2</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X3, piano T.....   | 35 |
| <b>Bene N° 3</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X5, piano 1.....   | 35 |
| <b>Bene N° 4</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio 1, piano T.....    | 35 |
| <b>Bene N° 5</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X6, piano T.....   | 35 |
| <b>Bene N° 6</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X6, piano T.....   | 35 |
| <b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano 1.....                          | 35 |
| <b>Bene N° 8</b> - Ente comune ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano T-1 .....                        | 36 |
| <b>Bene N° 9</b> - Unità collabente ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31, piano T .....                        | 36 |
| <b>Bene N° 10</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio T2, piano T ..... | 36 |
| <b>Bene N° 11</b> - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio D1, piano T...36                 |    |
| <b>Bene N° 12</b> - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio D2, piano T...36                 |    |



|                                                                                                                                  |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Bene N° 13</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano T.....                           | 36 |
| <b>Bene N° 14</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio A, piano T.....  | 36 |
| <b>Bene N° 15</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio B, piano T.....  | 36 |
| <b>Bene N° 16</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio T1, piano T..... | 37 |
| <b>Bene N° 17</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano T-1 .....           | 37 |
| Consistenza .....                                                                                                                | 37 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X4, piano T.....  | 37 |
| <b>Bene N° 2</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X3, piano T.....  | 37 |
| <b>Bene N° 3</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X5, piano 1.....  | 37 |
| <b>Bene N° 4</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio 1, piano T.....   | 38 |
| <b>Bene N° 5</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X6, piano T.....  | 38 |
| <b>Bene N° 6</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X6, piano T.....  | 38 |
| <b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano 1.....                         | 38 |
| <b>Bene N° 8</b> - Ente comune ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano T-1 .....                       | 39 |
| <b>Bene N° 9</b> - Unità collabente ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31, piano T.....                        | 39 |
| <b>Bene N° 10</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio T2, piano T..... | 39 |
| <b>Bene N° 11</b> - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio D1, piano T...40                | 40 |
| <b>Bene N° 12</b> - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio D2, piano T...40                | 40 |
| <b>Bene N° 13</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano T.....                           | 40 |
| <b>Bene N° 14</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio A, piano T.....  | 40 |
| <b>Bene N° 15</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio B, piano T.....  | 41 |
| <b>Bene N° 16</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio T1, piano T..... | 41 |



|                                                                                                                                  |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Bene N° 17</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano T-1 .....           | 41 |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                                                                                 | 41 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X4, piano T.....  | 42 |
| <b>Bene N° 2</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X3, piano T.....  | 42 |
| <b>Bene N° 3</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X5, piano 1.....  | 43 |
| <b>Bene N° 4</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio 1, piano T.....   | 43 |
| <b>Bene N° 5</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X6, piano T.....  | 44 |
| <b>Bene N° 6</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X6, piano T.....  | 45 |
| <b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano 1.....                         | 45 |
| <b>Bene N° 8</b> - Ente comune ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano T-1 .....                       | 46 |
| <b>Bene N° 9</b> - Unità collabente ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31, piano T.....                        | 46 |
| <b>Bene N° 10</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio T2, piano T..... | 47 |
| <b>Bene N° 11</b> - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio D1, piano T...47                |    |
| <b>Bene N° 12</b> - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio D2, piano T...48                |    |
| <b>Bene N° 13</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano T.....                           | 48 |
| <b>Bene N° 14</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio A, piano T.....  | 49 |
| <b>Bene N° 15</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio B, piano T.....  | 49 |
| <b>Bene N° 16</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio T1, piano T..... | 50 |
| <b>Bene N° 17</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano T-1 .....           | 50 |
| Dati Catastali.....                                                                                                              | 52 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X4, piano T.....  | 52 |
| <b>Bene N° 2</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X3, piano T.....  | 52 |



|                                                                                                                                  |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Bene N° 3</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X5, piano 1.....  | 52 |
| <b>Bene N° 4</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio 1, piano T.....   | 52 |
| <b>Bene N° 5</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X6, piano T.....  | 53 |
| <b>Bene N° 6</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X6, piano T.....  | 53 |
| <b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano 1.....                         | 53 |
| <b>Bene N° 8</b> - Ente comune ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano T-1 .....                       | 53 |
| <b>Bene N° 9</b> - Unità collabente ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31, piano T.....                        | 54 |
| <b>Bene N° 10</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio T2, piano T..... | 54 |
| <b>Bene N° 11</b> - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio D1, piano T...54                |    |
| <b>Bene N° 12</b> - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio D2, piano T...54                |    |
| <b>Bene N° 13</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano T.....                           | 55 |
| <b>Bene N° 14</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio A, piano T.....  | 55 |
| <b>Bene N° 15</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio B, piano T.....  | 55 |
| <b>Bene N° 16</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio T1, piano T..... | 55 |
| <b>Bene N° 17</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano T-1 .....           | 56 |

|                    |     |
|--------------------|-----|
| Precisazioni ..... | 113 |
|--------------------|-----|

|                                                                                                                                 |   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X4, piano T..... | . |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|

|                          |    |
|--------------------------|----|
| Stato conservativo ..... | 56 |
|--------------------------|----|

|                                                                                                                                 |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X4, piano T..... | 56 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|

|                                                                                                                                 |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Bene N° 2</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X3, piano T..... | 56 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|

|                                                                                                                                 |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Bene N° 3</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X5, piano 1..... | 56 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|

|                                                                                                                                |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Bene N° 4</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio 1, piano T..... | 56 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|



|                                                                                                                                  |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Bene N° 5</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X6, piano T.....  | 56 |
| <b>Bene N° 6</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X6, piano T.....  | 56 |
| <b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano 1.....                         | 56 |
| <b>Bene N° 9</b> - Unità collabente ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31, piano T.....                        | 57 |
| <b>Bene N° 10</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio T2, piano T..... | 57 |
| <b>Bene N° 11</b> - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio D1, piano T...57                |    |
| <b>Bene N° 12</b> - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio D2, piano T...57                |    |
| <b>Bene N° 13</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano T.....                           | 57 |
| <b>Bene N° 14</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio A, piano T.....  | 57 |
| <b>Bene N° 15</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio B, piano T.....  | 57 |
| <b>Bene N° 16</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio T1, piano T..... | 57 |
| <b>Bene N° 17</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano T-1.....            | 57 |

|                    |    |
|--------------------|----|
| Parti Comuni ..... | 58 |
|--------------------|----|

|                                                                                                                                 |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X4, piano T..... | 58 |
| <b>Bene N° 2</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X3, piano T..... | 58 |
| <b>Bene N° 3</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X5, piano 1..... | 58 |
| <b>Bene N° 4</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio 1, piano T.....  | 58 |
| <b>Bene N° 5</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X6, piano T..... | 58 |
| <b>Bene N° 6</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X6, piano T..... | 58 |
| <b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano 1.....                        | 58 |
| <b>Bene N° 8</b> - Ente comune ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano T-1 .....                      | 58 |
| <b>Bene N° 9</b> - Unità collabente ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31, piano T.....                       | 58 |



|                                                                                                                                  |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Bene N° 10</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio T2, piano T..... | 59 |
| <b>Bene N° 11</b> - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio D1, piano T...59                |    |
| <b>Bene N° 12</b> - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio D2, piano T...59                |    |
| <b>Bene N° 13</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano T.....                           | 59 |
| <b>Bene N° 14</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio A, piano T.....  | 59 |
| <b>Bene N° 15</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio B, piano T.....  | 59 |
| <b>Bene N° 16</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio T1, piano T..... | 59 |
| <b>Bene N° 17</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano T-1.....            | 59 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....                                                                                         | 59 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X4, piano T.....  | 59 |
| <b>Bene N° 2</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X3, piano T.....  | 60 |
| <b>Bene N° 3</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X5, piano 1.....  | 60 |
| <b>Bene N° 4</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio 1, piano T.....   | 60 |
| <b>Bene N° 5</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X6, piano T.....  | 60 |
| <b>Bene N° 6</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X6, piano T.....  | 60 |
| <b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano 1.....                         | 60 |
| <b>Bene N° 8</b> - Ente comune ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano T-1.....                        | 61 |
| <b>Bene N° 9</b> - Unità collabente ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31, piano T.....                        | 61 |
| <b>Bene N° 10</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio T2, piano T..... | 61 |
| <b>Bene N° 11</b> - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio D1, piano T...61                |    |
| <b>Bene N° 12</b> - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio D2, piano T...61                |    |
| <b>Bene N° 13</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano T.....                           | 61 |
| <b>Bene N° 14</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio A, piano T.....  | 62 |



**Bene N° 15** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio B, piano T..... 62

**Bene N° 16** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio T1, piano T..... 62

**Bene N° 17** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano T-1 ..... 62

Caratteristiche costruttive prevalenti..... 62

**Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X4, piano T..... 62

**Bene N° 2** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X3, piano T..... 62

**Bene N° 3** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X5, piano 1..... 63

**Bene N° 4** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio 1, piano T..... 63

**Bene N° 5** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X6, piano T..... 63

**Bene N° 6** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X6, piano T..... 63

**Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano 1..... 63

**Bene N° 9** - Unità collabente ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31, piano T..... 63

**Bene N° 10** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio T2, piano T..... 63

**Bene N° 11** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio D1, piano T... 63

**Bene N° 12** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio D2, piano T... 64

**Bene N° 13** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano T..... 64

**Bene N° 14** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio A, piano T..... 64

**Bene N° 15** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio B, piano T..... 64

**Bene N° 16** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio T1, piano T..... 64

**Bene N° 17** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano T-1 ..... 64

Stato di occupazione..... 64

**Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X4, piano T..... 64



|                                                                                                                                  |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Bene N° 2</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X3, piano T.....  | 65 |
| <b>Bene N° 3</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X5, piano 1.....  | 65 |
| <b>Bene N° 4</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio 1, piano T.....   | 65 |
| <b>Bene N° 5</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X6, piano T.....  | 65 |
| <b>Bene N° 6</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X6, piano T.....  | 65 |
| <b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano 1.....                         | 65 |
| <b>Bene N° 8</b> - Ente comune ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano T-1 .....                       | 65 |
| <b>Bene N° 9</b> - Unità collabente ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31, piano T.....                        | 65 |
| <b>Bene N° 10</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio T2, piano T..... | 65 |
| <b>Bene N° 11</b> - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio D1, piano T...65                | 65 |
| <b>Bene N° 12</b> - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio D2, piano T...66                | 66 |
| <b>Bene N° 13</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano T.....                           | 66 |
| <b>Bene N° 14</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio A, piano T.....  | 66 |
| <b>Bene N° 15</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio B, piano T.....  | 66 |
| <b>Bene N° 16</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio T1, piano T..... | 66 |
| <b>Bene N° 17</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano T-1 .....           | 66 |

**Provenienze Ventennali.....** 67

|                                                                                                                                 |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X4, piano T..... | 67 |
| <b>Bene N° 2</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X3, piano T..... | 68 |
| <b>Bene N° 3</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X5, piano 1..... | 70 |
| <b>Bene N° 4</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio 1, piano T.....  | 71 |



|                                                                                                                                  |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Bene N° 5</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X6, piano T.....  | 73 |
| <b>Bene N° 6</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X6, piano T.....  | 74 |
| <b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano 1.....                         | 76 |
| <b>Bene N° 8</b> - Ente comune ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano T-1 .....                       | 77 |
| <b>Bene N° 9</b> - Unità collabente ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31, piano T.....                        | 79 |
| <b>Bene N° 10</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio T2, piano T..... | 80 |
| <b>Bene N° 11</b> - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio D1, piano T...82                |    |
| <b>Bene N° 12</b> - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio D2, piano T...83                |    |
| <b>Bene N° 13</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano T.....                           | 85 |
| <b>Bene N° 14</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio A, piano T.....  | 86 |
| <b>Bene N° 15</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio B, piano T.....  | 88 |
| <b>Bene N° 16</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio T1, piano T..... | 90 |
| <b>Bene N° 17</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano T-1 .....           | 91 |

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| Formalità pregiudizievoli..... | 93 |
|--------------------------------|----|

|                                                                                                                                 |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X4, piano T..... | 93 |
| <b>Bene N° 2</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X3, piano T..... | 93 |
| <b>Bene N° 3</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X5, piano 1..... | 94 |
| <b>Bene N° 4</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio 1, piano T.....  | 95 |
| <b>Bene N° 5</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X6, piano T..... | 95 |
| <b>Bene N° 6</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X6, piano T..... | 96 |
| <b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano 1.....                        | 97 |
| <b>Bene N° 8</b> - Ente comune ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano T-1 .....                      | 97 |
| <b>Bene N° 9</b> - Unità collabente ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31, piano T.....                       | 98 |



|                                                                                                                                  |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>Bene N° 10</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio T2, piano T..... | 99  |
| <b>Bene N° 11</b> - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio D1, piano T...                  | 99  |
| <b>Bene N° 12</b> - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio D2, piano T                     | 100 |
| <b>Bene N° 13</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano T.....                           | 101 |
| <b>Bene N° 14</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio A, piano T.....  | 101 |
| <b>Bene N° 15</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio B, piano T.....  | 102 |
| <b>Bene N° 16</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio T1, piano T..... | 103 |
| <b>Bene N° 17</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano T-1.....            | 104 |
| Normativa urbanistica.....                                                                                                       | 105 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X4, piano T.....  | 105 |
| <b>Bene N° 2</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X3, piano T.....  | 111 |
| <b>Bene N° 3</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X5, piano 1.....  | 111 |
| <b>Bene N° 4</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio 1, piano T.....   | 112 |
| <b>Bene N° 5</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X6, piano T.....  | 112 |
| <b>Bene N° 6</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X6, piano T.....  | 112 |
| <b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano 1.....                         | 112 |
| <b>Bene N° 8</b> - Ente comune ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano T-1.....                        | 112 |
| <b>Bene N° 9</b> - Unità collabente ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31, piano T.....                        | 112 |
| <b>Bene N° 10</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio T2, piano T..... | 112 |
| <b>Bene N° 11</b> - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio D1, piano T                     | 112 |
| <b>Bene N° 12</b> - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio D2, piano T                     | 112 |
| <b>Bene N° 13</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano T.....                           | 112 |
| <b>Bene N° 14</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio A, piano T.....  | 112 |



|                                                                                                                                  |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>Bene N° 15</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio B, piano T.....  | 113 |
| <b>Bene N° 16</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio T1, piano T..... | 113 |
| <b>Bene N° 17</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano T-1 .....           | 113 |
| Regolarità edilizia.....                                                                                                         | 113 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X4, piano T.....  | 120 |
| <b>Bene N° 2</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X3, piano T.....  | 121 |
| <b>Bene N° 3</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X5, piano 1.....  | 121 |
| <b>Bene N° 4</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio 1, piano T.....   | 123 |
| <b>Bene N° 5</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X6, piano T.....  | 124 |
| <b>Bene N° 6</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X6, piano T.....  | 126 |
| <b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano 1.....                         | 128 |
| <b>Bene N° 8</b> - Ente comune ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano T-1 .....                       | 129 |
| <b>Bene N° 9</b> - Unità collabente ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31, piano T.....                        | 129 |
| <b>Bene N° 10</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio T2, piano T..... | 130 |
| <b>Bene N° 11</b> - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio D1, piano T.....                | 132 |
| <b>Bene N° 12</b> - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio D2, piano T.....                | 133 |
| <b>Bene N° 13</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano T.....                           | 134 |
| <b>Bene N° 14</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio A, piano T.....  | 137 |
| <b>Bene N° 15</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio B, piano T.....  | 138 |
| <b>Bene N° 16</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio T1, piano T..... | 140 |
| <b>Bene N° 17</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano T-1 .....           | 142 |
| Vincoli od oneri condominiali .....                                                                                              | 143 |



|                                                                                                                                  |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X4, piano T.....  | 143 |
| <b>Bene N° 2</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X3, piano T.....  | 143 |
| <b>Bene N° 3</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X5, piano 1.....  | 143 |
| <b>Bene N° 4</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio 1, piano T.....   | 143 |
| <b>Bene N° 5</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X6, piano T.....  | 143 |
| <b>Bene N° 6</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X6, piano T.....  | 143 |
| <b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano 1.....                         | 143 |
| <b>Bene N° 8</b> - Ente comune ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano T-1 .....                       | 143 |
| <b>Bene N° 9</b> - Unità collabente ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31, piano T.....                        | 144 |
| <b>Bene N° 10</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio T2, piano T..... | 144 |
| <b>Bene N° 11</b> - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio D1, piano T.....                | 144 |
| <b>Bene N° 12</b> - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio D2, piano T.....                | 144 |
| <b>Bene N° 13</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano T.....                           | 144 |
| <b>Bene N° 14</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio A, piano T.....  | 144 |
| <b>Bene N° 15</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio B, piano T.....  | 144 |
| <b>Bene N° 16</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio T1, piano T..... | 144 |
| <b>Bene N° 17</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano T-1 .....           | 144 |
| Stima / Formazione lotti.....                                                                                                    | 146 |
| Riepilogo bando d'asta .....                                                                                                     | 196 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                                                                                         | 197 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 376/2023 del R.G.E.....                                                                | 206 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 1.665.000,00</b> .....                                                                    | 206 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....                                                                    | 216 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X4, piano T.....  | 216 |



|                                                                                                                                  |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>Bene N° 2</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X3, piano T.....  | 216 |
| <b>Bene N° 3</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X5, piano 1.....  | 217 |
| <b>Bene N° 4</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio 1, piano T.....   | 217 |
| <b>Bene N° 5</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X6, piano T.....  | 218 |
| <b>Bene N° 6</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X6, piano T.....  | 218 |
| <b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano 1.....                         | 219 |
| <b>Bene N° 8</b> - Ente comune ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano T-1 .....                       | 219 |
| <b>Bene N° 9</b> - Unità collabente ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31, piano T.....                        | 220 |
| <b>Bene N° 10</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio T2, piano T..... | 220 |
| <b>Bene N° 11</b> - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio D1, piano T.....                | 221 |
| <b>Bene N° 12</b> - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio D2, piano T.....                | 221 |
| <b>Bene N° 13</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano T.....                           | 222 |
| <b>Bene N° 14</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio A, piano T.....  | 223 |
| <b>Bene N° 15</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio B, piano T.....  | 223 |
| <b>Bene N° 16</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio T1, piano T..... | 224 |
| <b>Bene N° 17</b> - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano T-1 .....           | 224 |



## INCARICO

---

In data 14/03/2024, il sottoscritto Arch. Bagnara Gian Luca, con studio in Via Veientana, 42a - 00189 - Roma (RM), email studio.archbagnara@gmail.com, PEC g.bagnara@pec.archrm.it, Tel. \*\*\*\*\*, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- ☐ **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X4, piano T
- ☐ **Bene N° 2** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X3, piano T
- ☐ **Bene N° 3** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X5, piano 1
- ☐ **Bene N° 4** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio 1, piano T
- ☐ **Bene N° 5** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X6, piano T
- ☐ **Bene N° 6** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X6, piano T
- ☐ **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano 1
- ☐ **Bene N° 8** - Ente comune ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano T-1
- ☐ **Bene N° 9** - Unità collabente ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31, piano T
- ☐ **Bene N° 10** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio T2, piano T
- ☐ **Bene N° 11** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio D1, piano T
- ☐ **Bene N° 12** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio D2, piano T
- ☐ **Bene N° 13** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano T
- ☐ **Bene N° 14** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio A, piano T
- ☐ **Bene N° 15** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio B, piano T
- ☐ **Bene N° 16** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio T1, piano T
- ☐ **Bene N° 17** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano T-1



## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X4, PIANO T**

Diritto di piena proprietà sul seguente immobile sito in Comune di Roma, località "Acqua Acetosa Ostiense", Via dei Casali di San Sisto nn. 31 e 37, facente parte del compendio immobiliare ad uso industriale con annesso terreno pertinenziale di mq. 11.900 (undicimilanovecento), costituito da corti urbane di stabilimento, composto di fabbricati ad uso industriale, con annessi negozi, un magazzino e un appartamento e precisamente porzione di fabbricato industriale adibito a magazzino composto da un vano unico distinto nel NCEU del Comune di Roma al foglio 872 part. 77 sub. 502 cat. D/7, Via dei Casali di San Sisto n.31-37 lotto X2 edificio X4 Piano T. L'immobile è confinante con gli immobili distinti nel NCEU di Roma Fg 872, part. 77 sub. 503, part. 77 sub. 501, part. 118 sub. 503 graffato con part. 119, salvo se altri.

L'immobile è ubicato in zona OMI "Fonte Ostiense", Via dei Casali di San Sisto civv. 31-37, all'interno della Riserva Naturale dell'Acqua Acetosa, area naturale protetta istituita nel 1990, nel quartiere di Fonte Ostiense. Nel 1937 venne installato un impianto per la raccolta, imbottigliamento e commercializzazione dell'acqua minerale sulfurea presente, chiamato Fonte San Paolo", attualmente cessato. L'accesso al complesso immobiliare avviene attraverso una strada a carreggiata ridotta (via dei Casali di San Sisto) che diparte dalla via Laurentina, all'interno (ed in prossimità) del GRA. Il complesso immobiliare è recintato e confina con il Fosso dell'Acqua Acetosa e con via dell'Acqua Acetosa Ostiense. All'interno dell'area recintata sono presenti altri immobili non facenti parte della proprietà pignorata, ma che utilizzano lo stesso ingresso. La zona quasi "rurale" dove è ubicato il complesso immobiliare è un residuo polmone verde in una zona pienamente e densamente urbanizzata, dotata di tutti i servizi, centri commerciali, uffici amministrativi, ecc. I mezzi pubblici presenti sono quelli di superficie (autobus).

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.

La vendita potrebbe essere soggetta all'IVA qualora la debitrice esecutata eserciti la relativa opzione.

### **BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X3, PIANO T**

Diritto di piena proprietà sul seguente immobile sito in Comune di Roma, località "Acqua Acetosa Ostiense", Via dei Casali di San Sisto nn. 31 e 37, facente parte del compendio immobiliare ad uso industriale con annesso terreno pertinenziale di mq. 11.900 (undicimilanovecento), costituito da corti urbane di stabilimento, composto di fabbricati ad uso industriale, con annessi negozi, un magazzino e un appartamento e precisamente l'immobile ad uso industriale adibito ad uffici, distinto nel NCEU del Comune di Roma al foglio 872 part. 77 sub. 503 cat. D/7, Via dei Casali di San Sisto n. 31-37 Lotto X1 Edificio X3 Piano T. L'immobile è composto da 4 camere, due bagni, corridoio, ripostiglio. L'immobile è confinante con gli immobili distinti nel NCEU di Roma Fg 872, part. 77 sub. 502, part. 77 sub. 501, part. 118 sub. 501, salvo se altri.

L'immobile è ubicato in zona OMI "Fonte Ostiense", Via dei Casali di San Sisto civv. 31-37, all'interno della Riserva Naturale dell'Acqua Acetosa, area naturale protetta istituita nel 1990, nel quartiere di Fonte Ostiense. Nel 1937 venne installato un impianto per la raccolta, imbottigliamento e commercializzazione dell'acqua minerale sulfurea presente, chiamato Fonte San Paolo", attualmente cessato. L'accesso al complesso immobiliare avviene attraverso una strada a carreggiata ridotta (via dei Casali di San Sisto) che diparte dalla via Laurentina, all'interno (ed in prossimità) del GRA. Il complesso immobiliare è recintato e confina con il Fosso dell'Acqua Acetosa e con via dell'Acqua Acetosa Ostiense. All'interno dell'area recintata sono presenti altri



immobili non facenti parte della proprietà pignorata, ma che utilizzano lo stesso ingresso. La zona quasi "rurale" dove è ubicato il complesso immobiliare è un residuo polmone verde in una zona pienamente e densamente urbanizzata, dotata di tutti i servizi, centri commerciali, uffici amministrativi, ecc. I mezzi pubblici presenti sono quelli di superficie (autobus).

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. La vendita potrebbe essere soggetta all'IVA qualora la debitrice esecutata eserciti la relativa opzione.

### **BENE N° 3 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X5, PIANO 1**

---

Diritto di piena proprietà sul seguente immobile sito in Comune di Roma, località "Acqua Acetosa Ostiense", Via dei Casali di San Sisto nn. 31 e 37, facente parte del compendio immobiliare ad uso industriale con annesso terreno pertinenziale di mq. 11.900 (undicimilanovecento), costituito da corti urbane di stabilimento, composto di fabbricati ad uso industriale, con annessi negozi, un magazzino e un appartamento e precisamente porzione di fabbricato industriale adibito a residenze operai, distinto nel NCEU del Comune di Roma al foglio 872 part. 77 sub. 504 cat. D/7, Via dei Casali di San Sisto n. 31-37 Edificio X5 Piano 1. L'immobile è composto da quattro camere, due bagni, un antibagno. L'immobile è confinante con gli immobili distinti nel NCEU di Roma Fg 872, part. 77 sub. 502, part. 77 sub. 501, part. 118 sub. 501, salvo se altri.

L'immobile è ubicato in zona OMI "Fonte Ostiense", Via dei Casali di San Sisto civv. 31-37, all'interno della Riserva Naturale dell'Acqua Acetosa, area naturale protetta istituita nel 1990, nel quartiere di Fonte Ostiense. Nel 1937 venne installato un impianto per la raccolta, imbottigliamento e commercializzazione dell'acqua minerale sulfurea presente, chiamato Fonte San Paolo", attualmente cessato. L'accesso al complesso immobiliare avviene attraverso una strada a carreggiata ridotta (via dei Casali di San Sisto) che diparte dalla via Laurentina, all'interno (ed in prossimità) del GRA. Il complesso immobiliare è recintato e confina con il Fosso dell'Acqua Acetosa e con via dell'Acqua Acetosa Ostiense. All'interno dell'area recintata sono presenti altri immobili non facenti parte della proprietà pignorata, ma che utilizzano lo stesso ingresso. La zona quasi "rurale" dove è ubicato il complesso immobiliare è un residuo polmone verde in una zona pienamente e densamente urbanizzata, dotata di tutti i servizi, centri commerciali, uffici amministrativi, ecc. I mezzi pubblici presenti sono quelli di superficie (autobus).

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.

La vendita potrebbe essere soggetta all'IVA qualora la debitrice esecutata eserciti la relativa opzione.

### **BENE N° 4 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO 1, PIANO T**

---

Diritto di piena proprietà sul seguente immobile sito in Comune di Roma, località "Acqua Acetosa Ostiense", Via dei Casali di San Sisto nn. 31 e 37, facente parte del compendio immobiliare ad uso industriale con annesso terreno pertinenziale di mq. 11.900 (undicimilanovecento), costituito da corti urbane di stabilimento, composto di fabbricati ad uso industriale, con annessi negozi, un magazzino e un appartamento e precisamente il fabbricato con destinazione industriale distinto nel NCEU del Comune di Roma al foglio 872 part. 79 sub. 501 cat. D/7, Via dei Casali di San Sisto n. 31-37 Edificio I Piano T. L'immobile è composto da sala d'attesa, ufficio, antibagno e due bagni. L'immobile è confinante su quattro lati con l'immobile distinto nel NCEU di Roma Fg 872, part. 118 sub. 501, salvo se altri.

L'immobile è ubicato in zona OMI "Fonte Ostiense", Via dei Casali di San Sisto civv. 31-37, all'interno della



Riserva Naturale dell'Acqua Acetosa, area naturale protetta istituita nel 1990, nel quartiere di Fonte Ostiense. Nel 1937 venne installato un impianto per la raccolta, imbottigliamento e commercializzazione dell'acqua minerale sulfurea presente, chiamato Fonte San Paolo", attualmente cessato. L'accesso al complesso immobiliare avviene attraverso una strada a carreggiata ridotta (via dei Casali di San Sisto) che diparte dalla via Laurentina, all'interno (ed in prossimità) del GRA. Il complesso immobiliare è recintato e confina con il Fosso dell'Acqua Acetosa e con via dell'Acqua Acetosa Ostiense. All'interno dell'area recintata sono presenti altri immobili non facenti parte della proprietà pignorata, ma che utilizzano lo stesso ingresso. La zona quasi "rurale" dove è ubicato il complesso immobiliare è un residuo polmone verde in una zona pienamente e densamente urbanizzata, dotata di tutti i servizi, centri commerciali, uffici amministrativi, ecc. I mezzi pubblici presenti sono quelli di superficie (autobus).

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.

La vendita potrebbe essere soggetta all'IVA qualora la debitrice esecutata eserciti la relativa opzione.

#### **BENE N° 5 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X6, PIANO T**

---

Diritto di piena proprietà sul seguente immobile sito in Comune di Roma, località "Acqua Acetosa Ostiense", Via dei Casali di San Sisto nn. 31 e 37, facente parte del compendio immobiliare ad uso industriale con annesso terreno pertinenziale di mq. 11.900 (undicimilanovecento), costituito da corti urbane di stabilimento, composto di fabbricati ad uso industriale, con annessi negozi, un magazzino e un appartamento e precisamente la porzione di fabbricato industriale adibito ad uso magazzino distinto nel NCEU del Comune di Roma al foglio 872 part. 117 sub. 501 cat. D/7, Via dei Casali di San Sisto n. 31-37 Edificio X6 Piano T. L'immobile è composto da due locali, uno principale ed uno secondario. L'immobile è confinante con gli immobili distinti nel NCEU di Roma Fg 872, part. 77 sub. 501, part. 118 sub. 503 graffato con part. 119, part. 118 sub. 501 salvo se altri.

L'immobile è ubicato in zona OMI "Fonte Ostiense", Via dei Casali di San Sisto civv. 31-37, all'interno della Riserva Naturale dell'Acqua Acetosa, area naturale protetta istituita nel 1990, nel quartiere di Fonte Ostiense. Nel 1937 venne installato un impianto per la raccolta, imbottigliamento e commercializzazione dell'acqua minerale sulfurea presente, chiamato Fonte San Paolo", attualmente cessato. L'accesso al complesso immobiliare avviene attraverso una strada a carreggiata ridotta (via dei Casali di San Sisto) che diparte dalla via Laurentina, all'interno (ed in prossimità) del GRA. Il complesso immobiliare è recintato e confina con il Fosso dell'Acqua Acetosa e con via dell'Acqua Acetosa Ostiense. All'interno dell'area recintata sono presenti altri immobili non facenti parte della proprietà pignorata, ma che utilizzano lo stesso ingresso. La zona quasi "rurale" dove è ubicato il complesso immobiliare è un residuo polmone verde in una zona pienamente e densamente urbanizzata, dotata di tutti i servizi, centri commerciali, uffici amministrativi, ecc. I mezzi pubblici presenti sono quelli di superficie (autobus).

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.

La vendita potrebbe essere soggetta all'IVA qualora la debitrice esecutata eserciti la relativa opzione.

#### **BENE N° 6 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X6, PIANO T**

---

Diritto di piena proprietà sul seguente immobile sito in Comune di Roma, località "Acqua Acetosa Ostiense", Via dei Casali di San Sisto nn. 31 e 37, facente parte del compendio immobiliare ad uso industriale con annesso



terreno pertinenziale di mq. 11.900 (undicimilanovecento), costituito da corti urbane di stabilimento, composto di fabbricati ad uso industriale, con annessi negozi, un magazzino e un appartamento e precisamente la porzione di fabbricato industriale adibito ad uso uffici, distinto nel NCEU del Comune di Roma al foglio 872 part. 117 sub. 502 cat. D/7, Via dei Casali di San Sisto n. 31-37 Edificio X6 Piano T. L'immobile è composto da scala d'accesso ad uso esclusivo, pianerottolo, ingresso primario con due camere ed un bagno, ingresso secondario con corridoio, 5 camere, un bagno. L'immobile è confinante con gli immobili distinti nel NCEU di Roma Fg 872, part. 118 sub. 503 graffato con part. 119, part. 77 sub. 501, part 962 sub. 501, salvo se altri.

L'immobile è ubicato in zona OMI "Fonte Ostiense", Via dei Casali di San Sisto civv. 31-37, all'interno della Riserva Naturale dell'Acqua Acetosa, area naturale protetta istituita nel 1990, nel quartiere di Fonte Ostiense. Nel 1937 venne installato un impianto per la raccolta, imbottigliamento e commercializzazione dell'acqua minerale sulfurea presente, chiamato Fonte San Paolo", attualmente cessato. L'accesso al complesso immobiliare avviene attraverso una strada a carreggiata ridotta (via dei Casali di San Sisto) che diparte dalla via Laurentina, all'interno (ed in prossimità) del GRA. Il complesso immobiliare è recintato e confina con il Fosso dell'Acqua Acetosa e con via dell'Acqua Acetosa Ostiense. All'interno dell'area recintata sono presenti altri immobili non facenti parte della proprietà pignorata, ma che utilizzano lo stesso ingresso. La zona quasi "rurale " dove è ubicato il complesso immobiliare è un residuo polmone verde in una zona pienamente e densamente urbanizzata, dotata di tutti i servizi, centri commerciali, uffici amministrativi, ecc. I mezzi pubblici presenti sono quelli di superficie (autobus).

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.

La vendita potrebbe essere soggetta all'IVA qualora la debitrice esecutata eserciti la relativa opzione.

## **BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, PIANO 1**

Diritto di piena proprietà sul seguente immobile sito in Comune di Roma, località "Acqua Acetosa Ostiense", Via dei Casali di San Sisto nn. 31 e 37, facente parte del compendio immobiliare ad uso industriale con annesso terreno pertinenziale di mq. 11.900 (undicimilanovecento), costituito da corti urbane di stabilimento, composto di fabbricati ad uso industriale, con annessi negozi, un magazzino e un appartamento e precisamente l'appartamento distinto nel NCEU del Comune di Roma al foglio 872 part. 118 sub. 2 cat. A/4, Via dei Casali di San Sisto n. 31-37 Piano 1. L'immobile è composto da corridoio, quattro camere, cucina, bagno e terrazzo comune con l'immobile confinante distinto nel NCEU Fg 872 part. 118 sub 503. L'immobile è confinante con gli immobili distinti nel NCEU di Roma Fg 872, part. 77 sub. 501, part. 118 sub. 503 graffato con part. 119, part. 118 sub. 501, salvo se altri.

L'immobile è ubicato in zona OMI "Fonte Ostiense", Via dei Casali di San Sisto civv. 31-37, all'interno della Riserva Naturale dell'Acqua Acetosa, area naturale protetta istituita nel 1990, nel quartiere di Fonte Ostiense. Nel 1937 venne installato un impianto per la raccolta, imbottigliamento e commercializzazione dell'acqua minerale sulfurea presente, chiamato Fonte San Paolo", attualmente cessato. L'accesso al complesso immobiliare avviene attraverso una strada a carreggiata ridotta (via dei Casali di San Sisto) che diparte dalla via Laurentina, all'interno (ed in prossimità) del GRA. Il complesso immobiliare è recintato e confina con il Fosso dell'Acqua Acetosa e con via dell'Acqua Acetosa Ostiense. All'interno dell'area recintata sono presenti altri immobili non facenti parte della proprietà pignorata, ma che utilizzano lo stesso ingresso. La zona quasi "rurale " dove è ubicato il complesso immobiliare è un residuo polmone verde in una zona pienamente e densamente urbanizzata, dotata di tutti i servizi, centri commerciali, uffici amministrativi, ecc. I mezzi pubblici presenti sono quelli di superficie (autobus).



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.

La vendita potrebbe essere soggetta all'IVA qualora la debitrice esecutata eserciti la relativa opzione.

### **BENE N° 8 - ENTE COMUNE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, PIANO T-1**

---

Diritto di piena proprietà sul seguente immobile sito in Comune di Roma, località "Acqua Acetosa Ostiense", Via dei Casali di San Sisto nn. 31 e 37, facente parte del compendio immobiliare ad uso industriale con annesso terreno pertinenziale di mq. 11.900 (undicimilanovecento), costituito da corti urbane di stabilimento, composto di fabbricati ad uso industriale, con annessi negozi, un magazzino e un appartamento e precisamente l'ente comune distinto nel NCEU del Comune di Roma al foglio 872 part. 118 sub. 501, Via dei Casali di San Sisto n.31, n.37. L'immobile rappresenta la corte comune dei fabbricati del compendio. L'immobile è confinante con gli immobili distinti nel NCEU di Roma Fg 872 part. 118 sub. 502, Fg 872 part. 77 sub. 502, Fg 872 part. 77 sub. 503, Fg 872 part. 118 sub. 503 graffato con part. 119, salvo se altri.

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.

La vendita potrebbe essere soggetta all'IVA qualora la debitrice esecutata eserciti la relativa opzione.

### **BENE N° 9 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31, PIANO T**

---

Diritto di piena proprietà sul seguente immobile sito in Comune di Roma, località "Acqua Acetosa Ostiense", Via dei Casali di San Sisto nn. 31 e 37, facente parte del compendio immobiliare ad uso industriale con annesso terreno pertinenziale di mq. 11.900 (undicimilanovecento), costituito da corti urbane di stabilimento, composto di fabbricati ad uso industriale, con annessi negozi, un magazzino e un appartamento e precisamente l'unità collabente composta da locale unico, distinta nel NCEU del Comune di Roma al foglio 872 part. 150 cat. F/2, Via dei Casali di San Sisto n. 31 Piano T. L'immobile è confinante con gli immobili distinti nel NCEU di Roma Fg 872, part. 77 sub. 501 su più lati e part. 118 sub. 503 graffato con part. 119, salvo se altri.

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.

La vendita potrebbe essere soggetta all'IVA qualora la debitrice esecutata eserciti la relativa opzione.

### **BENE N° 10 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO T2, PIANO T**

---

Diritto di piena proprietà sul seguente immobile sito in Comune di Roma, località "Acqua Acetosa Ostiense", Via dei Casali di San Sisto nn. 31 e 37, facente parte del compendio immobiliare ad uso industriale con annesso terreno pertinenziale di mq. 11.900 (undicimilanovecento), costituito da corti urbane di stabilimento, composto di fabbricati ad uso industriale, con annessi negozi, un magazzino e un appartamento e precisamente il fabbricato industriale distinto nel NCEU del Comune di Roma al foglio 872 part. 962 sub. 501 cat. D/7, Via dei Casali di San Sisto n. 31-37 Edificio T2 Piano T. L'immobile è composto da un locale principale ed uno secondario. L'immobile è confinante con gli immobili distinti nel NCEU di Roma Fg 872, part. 968 sub. 501, part.



118 sub. 501, part. 118 sub. 503 graffato con part. 119, salvo se altri.

L'immobile è ubicato in zona OMI "Fonte Ostiense", Via dei Casali di San Sisto civv. 31-37, all'interno della Riserva Naturale dell'Acqua Acetosa, area naturale protetta istituita nel 1990, nel quartiere di Fonte Ostiense. Nel 1937 venne installato un impianto per la raccolta, imbottigliamento e commercializzazione dell'acqua minerale sulfurea presente, chiamato Fonte San Paolo", attualmente cessato. L'accesso al complesso immobiliare avviene attraverso una strada a carreggiata ridotta (via dei Casali di San Sisto) che diparte dalla via Laurentina, all'interno (ed in prossimità) del GRA. Il complesso immobiliare è recintato e confina con il Fosso dell'Acqua Acetosa e con via dell'Acqua Acetosa Ostiense. All'interno dell'area recintata sono presenti altri immobili non facenti parte della proprietà pignorata, ma che utilizzano lo stesso ingresso. La zona quasi "rurale" dove è ubicato il complesso immobiliare è un residuo polmone verde in una zona pienamente e densamente urbanizzata, dotata di tutti i servizi, centri commerciali, uffici amministrativi, ecc. I mezzi pubblici presenti sono quelli di superficie (autobus).

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.

La vendita potrebbe essere soggetta all'IVA qualora la debitrice esecutata eserciti la relativa opzione.

#### **BENE N° 11 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO D1, PIANO T**

---

Diritto di piena proprietà sul seguente immobile sito in Comune di Roma, località "Acqua Acetosa Ostiense", Via dei Casali di San Sisto nn. 31 e 37, facente parte del compendio immobiliare ad uso industriale con annesso terreno pertinenziale di mq. 11.900 (undicimilanovecento), costituito da corti urbane di stabilimento, composto di fabbricati ad uso industriale, con annessi negozi, un magazzino e un appartamento e precisamente il negozio distinto nel NCEU del Comune di Roma al foglio 872 part. 963 sub. 501 cat. C/1, Via dei Casali di San Sisto n. 37 Edificio D1 Piano T. L'immobile è confinante con l'immobile distinto nel NCEU di Roma Fg 872, part. 118 sub. 501 su più lati, e con part. 963 sub. 502, salvo se altri. L'immobile è composto da tettoia, locale principale, locale secondario, antibagno, due bagni.

L'immobile è ubicato in zona OMI "Fonte Ostiense", Via dei Casali di San Sisto civv. 31-37, all'interno della Riserva Naturale dell'Acqua Acetosa, area naturale protetta istituita nel 1990, nel quartiere di Fonte Ostiense. Nel 1937 venne installato un impianto per la raccolta, imbottigliamento e commercializzazione dell'acqua minerale sulfurea presente, chiamato Fonte San Paolo", attualmente cessato. L'accesso al complesso immobiliare avviene attraverso una strada a carreggiata ridotta (via dei Casali di San Sisto) che diparte dalla via Laurentina, all'interno (ed in prossimità) del GRA. Il complesso immobiliare è recintato e confina con il Fosso dell'Acqua Acetosa e con via dell'Acqua Acetosa Ostiense. All'interno dell'area recintata sono presenti altri immobili non facenti parte della proprietà pignorata, ma che utilizzano lo stesso ingresso. La zona quasi "rurale" dove è ubicato il complesso immobiliare è un residuo polmone verde in una zona pienamente e densamente urbanizzata, dotata di tutti i servizi, centri commerciali, uffici amministrativi, ecc. I mezzi pubblici presenti sono quelli di superficie (autobus).

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.

La vendita potrebbe essere soggetta all'IVA qualora la debitrice esecutata eserciti la relativa opzione.

#### **BENE N° 12 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO D2, PIANO T**

---



Diritto di piena proprietà sul seguente immobile sito in Comune di Roma, località "Acqua Acetosa Ostiense", Via dei Casali di San Sisto nn. 31 e 37, facente parte del compendio immobiliare ad uso industriale con annesso terreno pertinenziale di mq. 11.900 (undicimilanovecento), costituito da corti urbane di stabilimento, composto di fabbricati ad uso industriale, con annessi negozi, un magazzino e un appartamento e precisamente il negozio distinto nel NCEU del Comune di Roma al foglio 872 part. 963 sub. 502 cat. C/1, Via dei Casali di San Sisto n. 37 Edificio D2 Piano T. L'immobile è composto da due locali. L'immobile è confinante con gli immobili distinti nel NCEU di Roma Fg 872, part. 118 sub. 501 su più lati e con part. 963 sub. 501, salvo se altri.

L'immobile è ubicato in zona OMI "Fonte Ostiense", Via dei Casali di San Sisto civv. 31-37, all'interno della Riserva Naturale dell'Acqua Acetosa, area naturale protetta istituita nel 1990, nel quartiere di Fonte Ostiense. Nel 1937 venne installato un impianto per la raccolta, imbottigliamento e commercializzazione dell'acqua minerale sulfurea presente, chiamato Fonte San Paolo", attualmente cessato. L'accesso al complesso immobiliare avviene attraverso una strada a carreggiata ridotta (via dei Casali di San Sisto) che diparte dalla via Laurentina, all'interno (ed in prossimità) del GRA. Il complesso immobiliare è recintato e confina con il Fosso dell'Acqua Acetosa e con via dell'Acqua Acetosa Ostiense. All'interno dell'area recintata sono presenti altri immobili non facenti parte della proprietà pignorata, ma che utilizzano lo stesso ingresso. La zona quasi "rurale" dove è ubicato il complesso immobiliare è un residuo polmone verde in una zona pienamente e densamente urbanizzata, dotata di tutti i servizi, centri commerciali, uffici amministrativi, ecc. I mezzi pubblici presenti sono quelli di superficie (autobus).

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

La vendita potrebbe essere soggetta all'IVA qualora la debitrice esecutata eserciti la relativa opzione.

### **BENE N° 13 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, PIANO T**

Diritto di piena proprietà sul seguente immobile sito in Comune di Roma, località "Acqua Acetosa Ostiense", Via dei Casali di San Sisto nn. 31 e 37, facente parte del compendio immobiliare ad uso industriale con annesso terreno pertinenziale di mq. 11.900 (undicimilanovecento), costituito da corti urbane di stabilimento, composto di fabbricati ad uso industriale, con annessi negozi, un magazzino e un appartamento e precisamente il magazzino distinto nel NCEU del Comune di Roma al foglio 872 part. 961 cat. C/2, Via dei Casali di San Sisto n. 31-37 Piano T. L'immobile è composto da un locale unico principale e da un piccolo locale secondario con accesso separato. L'immobile è confinante con gli immobili distinti nel NCEU di Roma Fg 872, part. 118 sub. 501 su più lati e con part. 968 sub. 501, salvo se altri.

L'immobile è ubicato in zona OMI "Fonte Ostiense", Via dei Casali di San Sisto civv. 31-37, all'interno della Riserva Naturale dell'Acqua Acetosa, area naturale protetta istituita nel 1990, nel quartiere di Fonte Ostiense. Nel 1937 venne installato un impianto per la raccolta, imbottigliamento e commercializzazione dell'acqua minerale sulfurea presente, chiamato Fonte San Paolo", attualmente cessato. L'accesso al complesso immobiliare avviene attraverso una strada a carreggiata ridotta (via dei Casali di San Sisto) che diparte dalla via Laurentina, all'interno (ed in prossimità) del GRA. Il complesso immobiliare è recintato e confina con il Fosso dell'Acqua Acetosa e con via dell'Acqua Acetosa Ostiense. All'interno dell'area recintata sono presenti altri immobili non facenti parte della proprietà pignorata, ma che utilizzano lo stesso ingresso. La zona quasi "rurale" dove è ubicato il complesso immobiliare è un residuo polmone verde in una zona pienamente e densamente urbanizzata, dotata di tutti i servizi, centri commerciali, uffici amministrativi, ecc. I mezzi pubblici presenti sono quelli di superficie (autobus).

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.



La vendita potrebbe essere soggetta all'IVA qualora la debitrice esecutata eserciti la relativa opzione.

#### **BENE N° 14 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO A, PIANO T**

---

Diritto di piena proprietà sul seguente immobile sito in Comune di Roma, località "Acqua Acetosa Ostiense", Via dei Casali di San Sisto nn. 31 e 37, facente parte del compendio immobiliare ad uso industriale con annesso terreno pertinenziale di mq. 11.900 (undicimilanovecento), costituito da corti urbane di stabilimento, composto di fabbricati ad uso industriale, con annessi negozi, un magazzino e un appartamento e precisamente il fabbricato industriale ad uso uffici distinto nel NCEU del Comune di Roma al foglio 872 part. 964 sub. 501 cat. D/7, Via dei Casali di San Sisto n.31, n.37, PT, edificio A. L'immobile è composto da nove locali uffici, di cui uno con accesso diretto esterno, una centrale termica, corridoio, tra bagni, un antibagno. L'immobile è confinante con l'immobile distinto nel NCEU di Roma Fg 872, part. 118 sub. 501 su tutti i lati, salvo se altri.

L'immobile è ubicato in zona OMI "Fonte Ostiense", Via dei Casali di San Sisto civv. 31-37, all'interno della Riserva Naturale dell'Acqua Acetosa, area naturale protetta istituita nel 1990, nel quartiere di Fonte Ostiense. Nel 1937 venne installato un impianto per la raccolta, imbottigliamento e commercializzazione dell'acqua minerale sulfurea presente, chiamato Fonte San Paolo", attualmente cessato. L'accesso al complesso immobiliare avviene attraverso una strada a carreggiata ridotta (via dei Casali di San Sisto) che diparte dalla via Laurentina, all'interno (ed in prossimità) del GRA. Il complesso immobiliare è recintato e confina con il Fosso dell'Acqua Acetosa e con via dell'Acqua Acetosa Ostiense. All'interno dell'area recintata sono presenti altri immobili non facenti parte della proprietà pignorata, ma che utilizzano lo stesso ingresso. La zona quasi "rurale" dove è ubicato il complesso immobiliare è un residuo polmone verde in una zona pienamente e densamente urbanizzata, dotata di tutti i servizi, centri commerciali, uffici amministrativi, ecc. I mezzi pubblici presenti sono quelli di superficie (autobus).

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.

La vendita potrebbe essere soggetta all'IVA qualora la debitrice esecutata eserciti la relativa opzione.

#### **BENE N° 15 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO B, PIANO T**

---

Diritto di piena proprietà sul seguente immobile sito in Comune di Roma, località "Acqua Acetosa Ostiense", Via dei Casali di San Sisto nn. 31 e 37, facente parte del compendio immobiliare ad uso industriale con annesso terreno pertinenziale di mq. 11.900 (undicimilanovecento), costituito da corti urbane di stabilimento, composto di fabbricati ad uso industriale, con annessi negozi, un magazzino e un appartamento e precisamente il fabbricato industriale distinto nel NCEU del Comune di Roma al foglio 872 part. 965 sub. 501 cat. D/7, Via dei Casali di San Sisto n. 37 Edificio B Piano T. L'immobile è composta da tre locali uffici. L'immobile è confinante con l'immobile distinto nel NCEU di Roma Fg 872, part. 118 sub. 501 su tutti i lati, salvo se altri.

L'immobile è ubicato in zona OMI "Fonte Ostiense", Via dei Casali di San Sisto civv. 31-37, all'interno della Riserva Naturale dell'Acqua Acetosa, area naturale protetta istituita nel 1990, nel quartiere di Fonte Ostiense. Nel 1937 venne installato un impianto per la raccolta, imbottigliamento e commercializzazione dell'acqua minerale sulfurea presente, chiamato Fonte San Paolo", attualmente cessato. L'accesso al complesso immobiliare avviene attraverso una strada a carreggiata ridotta (via dei Casali di San Sisto) che diparte dalla via Laurentina, all'interno (ed in prossimità) del GRA. Il complesso immobiliare è recintato e confina con il Fosso dell'Acqua Acetosa e con via dell'Acqua Acetosa Ostiense. All'interno dell'area recintata sono presenti altri immobili non facenti parte della proprietà pignorata, ma che utilizzano lo stesso ingresso. La zona quasi "rurale" dove è ubicato il complesso immobiliare è un residuo polmone verde in una zona pienamente e densamente



urbanizzata, dotata di tutti i servizi, centri commerciali, uffici amministrativi, ecc. I mezzi pubblici presenti sono quelli di superficie (autobus).

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.

La vendita potrebbe essere soggetta all'IVA qualora la debitrice esecutata eserciti la relativa opzione.

### **BENE N° 16 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO T1, PIANO T**

---

Diritto di piena proprietà sul seguente immobile sito in Comune di Roma, località "Acqua Acetosa Ostiense", Via dei Casali di San Sisto nn. 31 e 37, facente parte del compendio immobiliare ad uso industriale con annesso terreno pertinenziale di mq. 11.900 (undicimilanovecento), costituito da corti urbane di stabilimento, composto di fabbricati ad uso industriale, con annessi negozi, un magazzino e un appartamento e precisamente il fabbricato industriale distinto nel NCEU del Comune di Roma al foglio 872 part. 968 sub. 501 cat. D/7, Via dei Casali di San Sisto n. 31-37 Edificio T1 Piano T. L'immobile è composto da tre locali principali, tre locali tecnici, un portico. L'immobile è confinante con gli immobili distinti nel NCEU di Roma Fg 872, part. 961, part. 962 sub. 501, part. 118 sub. 501, salvo se altri.

L'immobile è ubicato in zona OMI "Fonte Ostiense", Via dei Casali di San Sisto civv. 31-37, all'interno della Riserva Naturale dell'Acqua Acetosa, area naturale protetta istituita nel 1990, nel quartiere di Fonte Ostiense. Nel 1937 venne installato un impianto per la raccolta, imbottigliamento e commercializzazione dell'acqua minerale sulfurea presente, chiamato "Fonte San Paolo", attualmente cessato. L'accesso al complesso immobiliare avviene attraverso una strada a carreggiata ridotta (via dei Casali di San Sisto) che diparte dalla via Laurentina, all'interno (ed in prossimità) del GRA. Il complesso immobiliare è recintato e confina con il Fosso dell'Acqua Acetosa e con via dell'Acqua Acetosa Ostiense. All'interno dell'area recintata sono presenti altri immobili non facenti parte della proprietà pignorata, ma che utilizzano lo stesso ingresso. La zona quasi "rurale" dove è ubicato il complesso immobiliare è un residuo polmone verde in una zona pienamente e densamente urbanizzata, dotata di tutti i servizi, centri commerciali, uffici amministrativi, ecc. I mezzi pubblici presenti sono quelli di superficie (autobus).

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.

La vendita potrebbe essere soggetta all'IVA qualora la debitrice esecutata eserciti la relativa opzione.

### **BENE N° 17 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, PIANO T-1**

---

Diritto di piena proprietà sul seguente immobile sito in Comune di Roma, località "Acqua Acetosa Ostiense", Via dei Casali di San Sisto nn. 31 e 37, facente parte del compendio immobiliare ad uso industriale con annesso terreno pertinenziale di mq. 11.900 (undicimilanovecento), costituito da corti urbane di stabilimento, composto di fabbricati ad uso industriale, con annessi negozi, un magazzino e un appartamento e precisamente il fabbricato industriale distinto nel NCEU del Comune di Roma al foglio 872 part. 118 sub. 503 graffato con part. 119, cat. D/7, Via dei Casali di San Sisto n.31, n.37, PT-1. L'immobile è composto da numerosi corpi di fabbrica di cui un capannone composto da locale unico, un corpo di fabbrica ad uso uffici composto da sette locali principali, corridoio, disimpegno, ripostiglio, bagno, portico, una zona servizi con accesso esterno composta da disimpegno, due antibagni, due bagni, un locale deposito con accesso esterno, ulteriori dodici locali principali due disimpegni, quattro bagni, pozzo. L'immobile è confinante con gli immobili distinti nel NCEU di



Roma Fg 872, part. 77 sub. 501, part. 77 sub. 502, part. 118 sub. 501, part. salvo se altri.

L'immobile è ubicato in zona OMI "Fonte Ostiense", Via dei Casali di San Sisto civv. 31-37, all'interno della Riserva Naturale dell'Acqua Acetosa, area naturale protetta istituita nel 1990, nel quartiere di Fonte Ostiense. Nel 1937 venne installato un impianto per la raccolta, imbottigliamento e commercializzazione dell'acqua minerale sulfurea presente, chiamato Fonte San Paolo", attualmente cessato. L'accesso al complesso immobiliare avviene attraverso una strada a carreggiata ridotta (via dei Casali di San Sisto) che diparte dalla via Laurentina, all'interno (ed in prossimità) del GRA. Il complesso immobiliare è recintato e confina con il Fosso dell'Acqua Acetosa e con via dell'Acqua Acetosa Ostiense. All'interno dell'area recintata sono presenti altri immobili non facenti parte della proprietà pignorata, ma che utilizzano lo stesso ingresso. La zona quasi "rurale" dove è ubicato il complesso immobiliare è un residuo polmone verde in una zona pienamente e densamente urbanizzata, dotata di tutti i servizi, centri commerciali, uffici amministrativi, ecc. I mezzi pubblici presenti sono quelli di superficie (autobus).

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.

La vendita potrebbe essere soggetta all'IVA qualora la debitrice esecutata eserciti la relativa opzione.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- ☐ **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X4, piano T
- ☐ **Bene N° 2** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X3, piano T
- ☐ **Bene N° 3** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X5, piano 1
- ☐ **Bene N° 4** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio 1, piano T
- ☐ **Bene N° 5** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X6, piano T
- ☐ **Bene N° 6** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X6, piano T
- ☐ **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano 1
- ☐ **Bene N° 8** - Ente comune ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano T-1
- ☐ **Bene N° 9** - Unità collabente ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31, piano T
- ☐ **Bene N° 10** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio T2, piano T
- ☐ **Bene N° 11** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio D1, piano T
- ☐ **Bene N° 12** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio D2, piano T



- ☐ **Bene N° 13** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano T
- ☐ **Bene N° 14** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio A, piano T
- ☐ **Bene N° 15** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio B, piano T
- ☐ **Bene N° 16** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio T1, piano T
- ☐ **Bene N° 17** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano T-1

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBITATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X4, PIANO T**

---

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

**BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBITATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X3, PIANO T**

---

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

**BENE N° 3 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBITATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X5, PIANO 1**

---

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

**BENE N° 4 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBITATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO 1, PIANO T**

---

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

**BENE N° 5 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBITATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X6, PIANO T**

---

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

**BENE N° 6 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBITATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X6, PIANO T**

---

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

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBITATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, PIANO 1**

---



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

**BENE N° 8** - ENTE COMUNE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, PIANO T-1

---

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

**BENE N° 9** - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31, PIANO T

---

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

**BENE N° 10** - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO T2, PIANO T

---

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

**BENE N° 11** - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO D1, PIANO T

---

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

**BENE N° 12** - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO D2, PIANO T

---

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

**BENE N° 13** - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, PIANO T

---

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

**BENE N° 14** - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO A, PIANO T

---

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

**BENE N° 15** - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO B, PIANO T

---

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

**BENE N° 16** - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO T1, PIANO T

---

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



**BENE N° 17 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, PIANO T-1**

---

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

**TITOLARITÀ**

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X4, PIANO T**

---

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

☐ \*\*\*\*\* S.R.L. (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: \*\*\*\*\*

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

☐ \*\*\*\*\* S.R.L. (Proprietà 1/1)

**BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X3, PIANO T**

---

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

☐ \*\*\*\*\*S.R.L. (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: \*\*\*\*\*

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

☐ \*\*\*\*\* S.R.L. (Proprietà 1/1)

**BENE N° 3 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X5, PIANO 1**

---

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

☐ \*\*\*\*\* S.R.L. (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: \*\*\*\*\*

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

☐ \*\*\*\*\* S.R.L. (Proprietà 1/1)



**BENE N° 4 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO 1, PIANO T**

---

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

☐ \*\*\*\*\* S.R.L. (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: \*\*\*\*\*

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

☐ \*\*\*\*\* S.R.L. (Proprietà 1/1)

**BENE N° 5 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X6, PIANO T**

---

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

☐ \*\*\*\*\*S.R.L. (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: \*\*\*\*\*

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

☐ \*\*\*\*\* S.R.L. (Proprietà 1/1)

**BENE N° 6 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X6, PIANO T**

---

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

☐ \*\*\*\*\* S.R.L. (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: \*\*\*\*\*

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

☐ \*\*\*\*\* S.R.L. (Proprietà 1/1)

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, PIANO 1**

---

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

☐ \*\*\*\*\*S.R.L. (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: \*\*\*\*\*



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

☐ \*\*\*\*\* S.R.L. (Proprietà 1/1)

**BENE N° 8 - ENTE COMUNE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, PIANO T-1**

---

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

☐ \*\*\*\*\* S.R.L. (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: \*\*\*\*\*

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

☐ \*\*\*\*\* S.R.L. (Proprietà 1/1)

**BENE N° 9 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31, PIANO T**

---

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

☐ \*\*\*\*\* S.R.L. (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: \*\*\*\*\*

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

☐ \*\*\*\*\*S.R.L. (Proprietà 1/1)

**BENE N° 10 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO T2, PIANO T**

---

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

☐ \*\*\*\*\* S.R.L. (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: \*\*\*\*\*

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

☐ \*\*\*\*\* S.R.L. (Proprietà 1/1)



**BENE N° 11 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO D1, PIANO T**

---

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

☐ \*\*\*\*\* S.R.L. (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: \*\*\*\*\*

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

☐ \*\*\*\*\* S.R.L. (Proprietà 1/1)

**BENE N° 12 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO D2, PIANO T**

---

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

☐ \*\*\*\*\* S.R.L. (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: \*\*\*\*\*

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

☐ \*\*\*\*\* S.R.L. (Proprietà 1/1)

**BENE N° 13 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, PIANO T**

---

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

☐ \*\*\*\*\* S.R.L. (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: \*\*\*\*\*

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

☐ \*\*\*\*\* S.R.L. (Proprietà 1/1)

**BENE N° 14 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO A, PIANO T**

---

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

☐ \*\*\*\*\* S.R.L. (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: \*\*\*\*\*



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

☐ \*\*\*\*\* S.R.L. (Proprietà 1/1)

**BENE N° 15 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO B, PIANO T**

---

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

☐ \*\*\*\*\* S.R.L. (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: \*\*\*\*\*

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

☐ \*\*\*\*\* S.R.L. (Proprietà 1/1)

**BENE N° 16 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO T1, PIANO T**

---

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

☐ \*\*\*\*\* S.R.L. (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: \*\*\*\*\*

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

☐ \*\*\*\*\* S.R.L. (Proprietà 1/1)

**BENE N° 17 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, PIANO T-1**

---

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

☐ \*\*\*\*\* S.R.L. (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: \*\*\*\*\*

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

☐ \*\*\*\*\* S.R.L. (Proprietà 1/1)



## CONFINI

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X4, PIANO T**

---

L'immobile confina con gli immobili distinti nel NCEU di Roma Fg 872, part. 77 sub. 503, part. 77 sub. 501, part. 118 sub. 503 graffato con part. 119, salvo se altri.

**BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X3, PIANO T**

---

L'immobile è confinante con gli immobili distinti nel NCEU di Roma Fg 872, part. 77 sub. 502, part. 77 sub. 501, part. 118 sub. 501, salvo se altri.

**BENE N° 3 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X5, PIANO 1**

---

L'immobile è confinante con gli immobili distinti nel NCEU di Roma Fg 872, part. 77 sub. 502, part. 77 sub. 501, part. 118 sub. 501, salvo se altri.

**BENE N° 4 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO 1, PIANO T**

---

L'immobile è confinante su quattro lati con l'immobile distinto nel NCEU di Roma Fg 872, part. 118 sub. 501, salvo se altri.

**BENE N° 5 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X6, PIANO T**

---

L'immobile è confinante con gli immobili distinti nel NCEU di Roma Fg 872, part. 77 sub. 501, part. 118 sub. 503 graffato con part. 119, part. 118 sub. 501 salvo se altri.

**BENE N° 6 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X6, PIANO T**

---

L'immobile è confinante con gli immobili distinti nel NCEU di Roma Fg 872, part. 118 sub. 503 graffato con part. 119, part. 77 sub. 501, part. 962 sub. 501, salvo se altri.

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, PIANO 1**

---

L'immobile è confinante con gli immobili distinti nel NCEU di Roma Fg 872, part. 77 sub. 501, part. 118 sub. 503 graffato con part. 119, part. 118 sub. 501, salvo se altri.



**BENE N° 8 - ENTE COMUNE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, PIANO T-1**

---

L'immobile è confinante con gli immobili distinti nel NCEU di Roma Fg 872 part. 118 sub. 502, Fg 872 part. 77 sub. 502, Fg 872 part. 77 sub. 503, Fg 872 part. 118 sub. 503 graffato con part. 119, salvo se altri.

**BENE N° 9 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31, PIANO T**

---

L'immobile è confinante con gli immobili distinti nel NCEU di Roma Fg 872, part. 77 sub. 501 su più lati e part. 118 sub. 503 graffato con part. 119, salvo se altri.

**BENE N° 10 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO T2, PIANO T**

---

L'immobile è confinante con gli immobili distinti nel NCEU di Roma Fg 872, part. 968 sub. 501, part. 118 sub. 501, part. 118 sub. 503 graffato con part. 119, salvo se altri.

**BENE N° 11 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO D1, PIANO T**

---

L'immobile è confinante con l'immobile distinto nel NCEU di Roma Fg 872, part. 118 sub. 501 su più lati, e con part. 963 sub. 502 salvo se altri.

**BENE N° 12 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO D2, PIANO T**

---

L'immobile è confinante con gli immobili distinti nel NCEU di Roma Fg 872, part. 118 sub. 501 su più lati e con part. 963 sub. 501, salvo se altri.

**BENE N° 13 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, PIANO T**

---

L'immobile è confinante con gli immobili distinti nel NCEU di Roma Fg 872, part. 118 sub. 501 su più lati e con part. 968 sub. 501, salvo se altri.

**BENE N° 14 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO A, PIANO T**

---

L'immobile è confinante con l'immobile distinto nel NCEU di Roma Fg 872, part. 118 sub. 501 su tutti i lati, salvo se altri.

**BENE N° 15 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO B, PIANO T**

---

L'immobile è confinante con l'immobile distinto nel NCEU di Roma Fg 872, part. 118 sub. 501 su tutti i lati, salvo se altri.



**BENE N° 16 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO T1, PIANO T**

L'immobile è confinante con gli immobili distinti nel NCEU di Roma Fg 872, part. 961, part. 962 sub. 501, part. 118 sub. 501, salvo se altri.

**BENE N° 17 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, PIANO T-1**

L'immobile è confinante con gli immobili distinti nel NCEU di Roma Fg 872, part. 77 sub. 501, part. 77 sub. 502, part. 118 sub. 501, part. salvo se altri.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X4, PIANO T**

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Magazzino                             | 139,00 mq        | 165,00 mq        | 1            | 165,00 mq                |         | T     |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 165,00 mq                |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 165,00 mq                |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X3, PIANO T**

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Opifici                               | 114,00 mq        | 150,00 mq        | 1            | 150,00 mq                |         | T     |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 150,00 mq                |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 150,00 mq                |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 3 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X5, PIANO 1**

| Destinazione                     | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|----------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Opifici                          | 82,00 mq         | 112,00 mq        | 1            | 112,00 mq                |         | 1     |
| Totale superficie convenzionale: |                  |                  |              | 112,00 mq                |         |       |
| Incidenza condominiale:          |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |



|                                              |                  |  |
|----------------------------------------------|------------------|--|
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> | <b>112,00 mq</b> |  |
|----------------------------------------------|------------------|--|

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 4 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO 1, PIANO T**

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Opifici                                      | 17,00 mq         | 24,57 mq         | 1            | 24,57 mq                 |          | T     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>24,57 mq</b>          |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>24,57 mq</b>          |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 5 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X6, PIANO T**

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Opifici                                      | 70,50 mq         | 91,00 mq         | 1            | 91,00 mq                 |          | T     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>91,00 mq</b>          |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>91,00 mq</b>          |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 6 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X6, PIANO T**

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Opifici                                      | 125,00 mq        | 157,00 mq        | 1            | 157,00 mq                |          | 1     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>157,00 mq</b>         |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>157,00 mq</b>         |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, PIANO 1**

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione   | 102,00 mq        | 128,00 mq        | 1            | 128,00 mq                |         | 1     |



|                                       |          |          |      |           |   |   |
|---------------------------------------|----------|----------|------|-----------|---|---|
| Terrazza                              | 17,00 mq | 23,00 mq | 0,25 | 5,75 mq   |   | 1 |
| Totale superficie convenzionale:      |          |          |      | 133,75 mq |   |   |
| Incidenza condominiale:               |          |          |      | 0,00      | % |   |
| Superficie convenzionale complessiva: |          |          |      | 133,75 mq |   |   |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 8 - ENTE COMUNE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, PIANO T-1**

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Cortile                               | 12768,00 mq      | 12768,00 mq      | 1            | 12768,00 mq              |         | T     |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 12768,00 mq              |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 12768,00 mq              |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 9 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31, PIANO T**

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Magazzino                             | 13,70 mq         | 16,80 mq         | 1            | 16,80 mq                 |         | T     |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 16,80 mq                 |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 16,80 mq                 |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 10 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO T2, PIANO T**

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Opifici                               | 445,00 mq        | 475,00 mq        | 1            | 475,00 mq                |         | T     |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 475,00 mq                |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 475,00 mq                |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



**BENE N° 11 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO D1, PIANO T**

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Negozio                               | 33,60 mq         | 41,50 mq         | 1            | 41,50 mq                 |         | T     |
| Tettoia                               | 38,00 mq         | 38,00 mq         | 0,30         | 11,40 mq                 |         | T     |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 52,90 mq                 |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 52,90 mq                 |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 12 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO D2, PIANO T**

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Negozio                               | 572,00 mq        | 573,50 mq        | 1            | 573,50 mq                |         | T     |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 573,50 mq                |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 573,50 mq                |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 13 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, PIANO T**

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Magazzino                             | 1308,70 mq       | 1330,62 mq       | 1            | 1330,62 mq               |         | T     |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 1330,62 mq               |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 1330,62 mq               |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 14 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO A, PIANO T**

| Destinazione                     | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|----------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Opifici                          | 187,50 mq        | 204,90 mq        | 1            | 204,90 mq                |         | T     |
| Totale superficie convenzionale: |                  |                  |              | 204,90 mq                |         |       |



|                                              |                  |          |
|----------------------------------------------|------------------|----------|
| <b>Incidenza condominiale:</b>               | <b>0,00</b>      | <b>%</b> |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> | <b>204,90 mq</b> |          |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 15 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO B, PIANO T**

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Opifici                                      | 47,40 mq         | 51,00 mq         | 1            | 51,00 mq                 |          | T     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>51,00 mq</b>          |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>51,00 mq</b>          |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 16 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO T1, PIANO T**

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Opifici                                      | 533,00 mq        | 558,00 mq        | 1            | 558,00 mq                |          | T     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>558,00 mq</b>         |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>558,00 mq</b>         |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 17 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, PIANO T-1**

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Opifici                                      | 877,00 mq        | 1022,00 mq       | 1            | 1022,00 mq               |          | T     |
| Portico                                      | 19,00 mq         | 22,00 mq         | 0,40         | 8,80 mq                  |          | T     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>1030,80 mq</b>        |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>1030,80 mq</b>        |          |       |

I beni sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**



**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X4, PIANO T**

| Periodo                      | Proprietà                                          | Dati catastali                                                                                                                                  |
|------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 13/12/2002 al 17/12/2003 | ***** s.r.l., quote 1/1 diritto di piena proprietà | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 872, Part. 77, Sub. 1, Zc. 6<br>Categoria D1<br>Rendita € 5.112,92<br>Piano T<br>Graffato partt. 118, 119, 120 |
| Dal 17/12/2003 al 03/07/2006 | ***** s.p.a., quote 1/1 diritto di piena proprietà | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 872, Part. 77, Sub. 1, Zc. 6<br>Categoria D1<br>Rendita € 5.112,92<br>Piano T<br>Graffato partt. 118, 119, 120 |
| Dal 03/07/2006 al 03/06/2008 | ***** s.r.l., quote 1/1 diritto di piena proprietà | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 872, Part. 77, Sub. 1, Zc. 6<br>Categoria D1<br>Rendita € 5.112,92<br>Piano T<br>Graffato partt. 118, 119, 120 |
| Dal 03/06/2008 al 10/11/2010 | *****s.r.l., quote 1/1 diritto di piena proprietà  | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 872, Part. 77, Sub. 502, Zc. 6<br>Categoria D7<br>Rendita € 1.426,00<br>Piano T                                |
| Dal 10/11/2010 al 29/08/2025 | ***** s.r.l., quote 1/1 diritto di piena proprietà | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 872, Part. 77, Sub. 502, Zc. 6<br>Categoria D7<br>Rendita € 1.426,00<br>Piano T                                |

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

**BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X3, PIANO T**

| Periodo                      | Proprietà                                          | Dati catastali                                                                                                                                  |
|------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 13/12/2002 al 17/12/2003 | ***** s.r.l., quote 1/1 diritto di piena proprietà | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 872, Part. 77, Sub. 1, Zc. 6<br>Categoria D1<br>Rendita € 5.112,92<br>Piano T<br>Graffato partt. 118, 119, 120 |
| Dal 17/12/2003 al 03/07/2006 | ***** s.p.a., quote 1/1 diritto di piena proprietà | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 872, Part. 77, Sub. 1, Zc. 6<br>Categoria D1<br>Rendita € 5.112,92<br>Piano T<br>Graffato partt. 118, 119, 120 |
| Dal 03/07/2006 al 03/06/2008 | *****s.r.l., quote 1/1 diritto di piena proprietà  | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 872, Part. 77, Sub. 1, Zc. 6<br>Categoria D1<br>Rendita € 5.112,92<br>Piano T                                  |



|                              |                                                    |                                                                                                                  |
|------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                              |                                                    | Graffato partt. 118, 119, 120                                                                                    |
| Dal 03/06/2008 al 10/11/2010 | ***** s.r.l., quote 1/1 diritto di piena proprietà | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 872, Part. 77, Sub. 503, Zc. 6<br>Categoria D7<br>Rendita € 1.348,00<br>Piano T |
| Dal 10/11/2010 al 29/08/2025 | ***** s.r.l., quote 1/1 diritto di piena proprietà | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 872, Part. 77, Sub. 503, Zc. 6<br>Categoria D7<br>Rendita € 1.348,00<br>Piano T |

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

**BENE N° 3 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBITATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X5, PIANO 1**

| Periodo                      | Proprietà                                          | Dati catastali                                                                                                                                  |
|------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 13/12/2002 al 17/12/2003 | *****s.r.l., quote 1/1 diritto di piena proprietà  | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 872, Part. 77, Sub. 1, Zc. 6<br>Categoria D1<br>Rendita € 5.112,92<br>Piano T<br>Graffato partt. 118, 119, 120 |
| Dal 17/12/2003 al 03/07/2006 | ***** s.p.a., quote 1/1 diritto di piena proprietà | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 872, Part. 77, Sub. 1, Zc. 6<br>Categoria D1<br>Rendita € 5.112,92<br>Piano T<br>Graffato partt. 118, 119, 120 |
| Dal 03/07/2006 al 03/06/2008 | *****s.r.l., quote 1/1 diritto di piena proprietà  | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 872, Part. 77, Sub. 1, Zc. 6<br>Categoria D1<br>Rendita € 5.112,92<br>Piano T<br>Graffato partt. 118, 119, 120 |
| Dal 03/06/2008 al 10/11/2010 | ***** s.r.l., quote 1/1 diritto di piena proprietà | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 872, Part. 77, Sub. 504, Zc. 6<br>Categoria D7<br>Rendita € 1.032,00<br>Piano 1                                |
| Dal 10/11/2010 al 29/08/2025 | ***** s.r.l., quote 1/1 diritto di piena proprietà | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 872, Part. 77, Sub. 504, Zc. 6<br>Categoria D7<br>Rendita € 1.032,00<br>Piano 1                                |

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

**BENE N° 4 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBITATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO 1, PIANO T**

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|---------|-----------|----------------|
|---------|-----------|----------------|



|                              |                                                       |                                                                                                                                 |
|------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 13/12/2002 al 17/12/2003 | *****s.r.l., quote 1/1<br>diritto di piena proprietà  | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 872, Part. 79, Zc. 6<br>Categoria A10<br>Cl.1, Cons. 1,5 vani<br>Rendita € 1.100,05<br>Piano T |
| Dal 17/12/2003 al 03/07/2006 | ***** s.p.a., quote 1/1 diritto di<br>piena proprietà | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 872, Part. 79, Zc. 6<br>Categoria A10<br>Cl.1, Cons. 1,5 vani<br>Rendita € 1.100,05<br>Piano T |
| Dal 03/07/2006 al 09/06/2008 | ***** s.r.l., quote 1/1 diritto di<br>piena proprietà | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 872, Part. 79, Zc. 6<br>Categoria A10<br>Cl.1, Cons. 1,5 vani<br>Rendita € 1.100,05<br>Piano T |
| Dal 09/06/2008 al 10/11/2010 | ***** s.r.l., quote 1/1 diritto di<br>piena proprietà | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 872, Part. 79, Sub. 501, Zc. 6<br>Categoria D7<br>Rendita € 322,00<br>Piano T                  |
| Dal 10/11/2010 al 29/08/2025 | ***** s.r.l., quote 1/1<br>diritto di piena proprietà | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 872, Part. 79, Sub. 501, Zc. 6<br>Categoria D7<br>Rendita € 322,00<br>Piano T                  |

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

**BENE N° 5 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X6, PIANO T**

| Periodo                      | Proprietà                                             | Dati catastali                                                                                                  |
|------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 30/05/2008 al 10/11/2010 | ***** s.r.l., quote 1/1 diritto di<br>piena proprietà | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 872, Part. 117, Sub. 501, Zc. 6<br>Categoria D7<br>Rendita € 790,00<br>Piano T |
| Dal 10/11/2010 al 29/08/2025 | ***** s.r.l., quote 1/1<br>diritto di piena proprietà | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 872, Part. 117, Sub. 501, Zc. 6<br>Categoria D7<br>Rendita € 790,00<br>Piano T |

i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'immobile di cui sopra deriva dalla soppressione dei seguenti immobili distinti NCEU del Comune di Roma: Foglio 872 Particella 117 Subalterno 1; Foglio 872 Particella 117 Subalterno 2; Foglio 872 Particella 117 Subalterno 3. In particolare dall'atto di VARIAZIONE del 30/05/2008 Pratica n. RM0731108 in atti dal 30/05/2008 SOPPR. E CAMBIO DESTINAZIONE (n.55583.1/2008)



**BENE N° 6 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X6, PIANO T**

| Periodo                      | Proprietà                                          | Dati catastali                                                                                                    |
|------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 30/05/2008 al 01/06/2009 | ***** s.r.l., quote 1/1 diritto di piena proprietà | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 872, Part. 117, Sub. 502, Zc. 6<br>Categoria D7<br>Rendita € 1.860,00<br>Piano 1 |
| Dal 01/06/2009 al 10/11/2010 | ***** s.r.l., quote 1/1 diritto di piena proprietà | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 872, Part. 117, Sub. 502, Zc. 6<br>Categoria D7<br>Rendita € 1.860,00<br>Piano T |
| Dal 10/11/2010 al 29/08/2025 | ***** s.r.l., quote 1/1 diritto di piena proprietà | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 872, Part. 117, Sub. 502, Zc. 6<br>Categoria D7<br>Rendita € 1.860,00<br>Piano T |

i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'immobile di cui sopra deriva dalla soppressione dei seguenti immobili distinti NCEU del Comune di Roma: Foglio 872 Particella 117 Subalterno 1; Foglio 872 Particella 117 Subalterno 2; Foglio 872 Particella 117 Subalterno 3. In particolare dall'atto di VARIAZIONE del 30/05/2008 Pratica n. RM0731108 in atti dal 30/05/2008 SOPPR. E CAMBIO DESTINAZIONE (n.55583.1/2008)

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, PIANO 1**

| Periodo                      | Proprietà                                          | Dati catastali                                                                                                                        |
|------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 13/12/2002 al 17/12/2003 | *****s.r.l., quote 1/1 diritto di piena proprietà  | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 872, Part. 118, Sub. 2, Zc. 6<br>Categoria A4<br>Cl.2, Cons. 5,5 vani<br>Rendita € 312,46<br>Piano T |
| Dal 17/12/2003 al 03/07/2006 | ***** s.p.a., quote 1/1 diritto di piena proprietà | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 872, Part. 118, Sub. 2, Zc. 6<br>Categoria A4<br>Cl.2, Cons. 5,5 vani<br>Rendita € 312,46<br>Piano T |
| Dal 03/07/2006 al 09/06/2008 | ***** s.r.l., quote 1/1 diritto di piena proprietà | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 872, Part. 118, Sub. 2, Zc. 6<br>Categoria A4<br>Cl.2, Cons. 5,5 vani<br>Rendita € 312,46<br>Piano T |
| Dal 09/06/2008 al 10/11/2010 | ***** s.r.l., quote 1/1 diritto di piena proprietà | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 872, Part. 118, Sub. 2, Zc. 6<br>Categoria A4<br>Cl.2, Cons. 5,5 vani<br>Rendita € 312,46<br>Piano 1 |



|                                            |                                                       |                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal <b>10/11/2010</b> al <b>09/11/2015</b> | ***** s.r.l., quote 1/1<br>diritto di piena proprietà | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 872, Part. 118, Sub. 2, Zc. 6<br>Categoria A4<br>Cl.2, Cons. 5,5 vani<br>Rendita € 312,46<br>Piano 1                                |
| Dal <b>09/11/2015</b> al <b>18/09/2025</b> | ***** s.r.l., quote 1/1<br>diritto di piena proprietà | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 872, Part. 118, Sub. 2, Zc. 6<br>Categoria A4<br>Cl.2, Cons. 5,5 vani<br>Superficie catastale 128 mq<br>Rendita € 312,46<br>Piano 1 |

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

### **BENE N° 8 - ENTE COMUNE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, PIANO T-1**

| Periodo                                    | Proprietà                                             | Dati catastali                                                                        |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal <b>13/12/2002</b> al <b>20/06/2003</b> | ***** s.r.l., quote 1/1<br>diritto di piena proprietà | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 872, Part. 118<br>Categoria EU<br>Piano T            |
| Dal <b>20/06/2003</b> al <b>17/12/2003</b> | ***** s.r.l., quote 1/1<br>diritto di piena proprietà | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 872, Part. 118, Sub. 501<br>Categoria E<br>Piano T   |
| Dal <b>17/12/2003</b> al <b>03/07/2006</b> | *****s.p.a., quote 1/1 diritto di<br>piena proprietà  | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 872, Part. 118, Sub. 501<br>Categoria E<br>Piano T   |
| Dal <b>03/07/2006</b> al <b>14/11/2008</b> | ***** s.r.l., quote 1/1 diritto di<br>piena proprietà | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 872, Part. 118, Sub. 501<br>Categoria E<br>Piano T-1 |
| Dal <b>14/11/2008</b> al <b>10/11/2010</b> | ***** s.r.l., quote 1/1 diritto di<br>piena proprietà | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 872, Part. 118, Sub. 501<br>Categoria E<br>Piano T-1 |
| Dal <b>10/11/2010</b> al <b>29/08/2025</b> | ***** s.r.l., quote 1/1<br>diritto di piena proprietà | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 872, Part. 118, Sub. 501<br>Categoria E<br>Piano T-1 |

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

### **BENE N° 9 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31, PIANO T**

| Periodo                                    | Proprietà                                            | Dati catastali                                                             |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Dal <b>13/12/2002</b> al <b>17/12/2003</b> | *****s.r.l., quote 1/1<br>diritto di piena proprietà | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 872, Part. 150<br>Categoria F2<br>Piano T |



|                              |                                                    |                                                                            |
|------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Dal 17/12/2003 al 03/07/2006 | ***** s.p.a., quote 1/1 diritto di piena proprietà | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 872, Part. 150<br>Categoria F2<br>Piano T |
| Dal 03/07/2006 al 10/11/2008 | ***** s.r.l., quote 1/1 diritto di piena proprietà | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 872, Part. 150<br>Categoria F2<br>Piano T |
| Dal 10/11/2010 al 29/08/2025 | ***** s.r.l., quote 1/1 diritto di piena proprietà | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 872, Part. 150<br>Categoria F2<br>Piano T |

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

**BENE N° 10 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO T2, PIANO T**

| Periodo                      | Proprietà                                          | Dati catastali                                                                                                    |
|------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 09/06/2008 al 10/11/2010 | ***** s.r.l., quote 1/1 diritto di piena proprietà | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 872, Part. 962, Sub. 501, Zc. 6<br>Categoria D7<br>Rendita € 4.464,00<br>Piano T |
| Dal 10/11/2010 al 29/08/2025 | ***** s.r.l., quote 1/1 diritto di piena proprietà | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 872, Part. 962, Sub. 501, Zc. 6<br>Categoria D7<br>Rendita € 4.464,00<br>Piano T |

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

**BENE N° 11 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO D1, PIANO T**

| Periodo                      | Proprietà                                          | Dati catastali                                                                                                                |
|------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 13/12/2002 al 17/12/2003 | ***** s.r.l., quote 1/1 diritto di piena proprietà | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 872, Part. 963, Zc. 6<br>Categoria C1<br>Cl.3, Cons. 646 mq<br>Rendita € 7.273,16<br>Piano T |
| Dal 17/12/2003 al 03/07/2006 | ***** s.p.a., quote 1/1 diritto di piena proprietà | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 872, Part. 963, Zc. 6<br>Categoria C1<br>Cl.3, Cons. 646 mq<br>Rendita € 7.273,16<br>Piano T |
| Dal 03/07/2006 al 06/05/2008 | ***** s.r.l., quote 1/1 diritto di piena proprietà | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 872, Part. 963, Zc. 6<br>Categoria C1<br>Cl.3, Cons. 646 mq<br>Rendita € 7.273,16<br>Piano T |
| Dal 06/05/2008 al 10/11/2010 | ***** s.r.l., quote 1/1 diritto di piena proprietà | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 872, Part. 963, Sub. 501, Zc. 6<br>Categoria C1<br>Cl.3, Cons. 36 mq<br>Rendita € 405,32     |



|                              |                                                       |                                                                                                                                      |
|------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                              |                                                       | Piano T                                                                                                                              |
| Dal 10/11/2010 al 29/08/2025 | ***** s.r.l., quote 1/1<br>diritto di piena proprietà | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 872, Part. 963, Sub. 501, Zc. 6<br>Categoria C1<br>Cl.3, Cons. 36 mq<br>Rendita € 405,32<br>Piano T |

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

### **BENE N° 12 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO D2, PIANO T**

| Periodo                      | Proprietà                                             | Dati catastali                                                                                                                                                         |
|------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 13/12/2002 al 17/12/2003 | *****s.r.l., quote 1/1<br>diritto di piena proprietà  | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 872, Part. 963, Zc. 6<br>Categoria C1<br>Cl.3, Cons. 646 mq<br>Rendita € 7.273,16<br>Piano T                                          |
| Dal 17/12/2003 al 03/07/2006 | ***** s.p.a., quote 1/1 diritto di<br>piena proprietà | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 872, Part. 963, Zc. 6<br>Categoria C1<br>Cl.3, Cons. 646 mq<br>Rendita € 7.273,16<br>Piano T                                          |
| Dal 03/07/2006 al 06/05/2008 | ***** s.r.l., quote 1/1 diritto di<br>piena proprietà | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 872, Part. 963, Zc. 6<br>Categoria C1<br>Cl.3, Cons. 646 mq<br>Rendita € 7.273,16<br>Piano T                                          |
| Dal 06/05/2008 al 10/11/2010 | ***** s.r.l., quote 1/1 diritto di<br>piena proprietà | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 872, Part. 963, Sub. 502, Zc. 6<br>Categoria C1<br>Cl.3, Cons. 536 mq<br>Rendita € 6.034,70<br>Piano T                                |
| Dal 10/11/2010 al 09/11/2015 | ***** s.r.l., quote 1/1<br>diritto di piena proprietà | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 872, Part. 963, Sub. 502, Zc. 6<br>Categoria C1<br>Cl.3, Cons. 536 mq<br>Rendita € 6.034,70<br>Piano T                                |
| Dal 09/11/2015 al 24/09/2025 | ***** s.r.l., quote 1/1<br>diritto di piena proprietà | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 872, Part. 963, Sub. 502, Zc. 6<br>Categoria C1<br>Cl.3, Cons. 536 mq<br>Superficie catastale 611 mq<br>Rendita € 6.034,70<br>Piano T |

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

### **BENE N° 13 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, PIANO T**

| Periodo                      | Proprietà                                            | Dati catastali                                                         |
|------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Dal 13/12/2002 al 17/12/2003 | *****s.r.l., quote 1/1<br>diritto di piena proprietà | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 872, Part. 961, Zc. 6<br>Categoria C2 |



|                              |                                                    |                                                                                                                                                                |
|------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                              |                                                    | Cl.2, Cons. 1300 mq<br>Rendita € 1.745,63<br>Piano T                                                                                                           |
| Dal 17/12/2003 al 03/07/2006 | ***** s.p.a., quote 1/1 diritto di piena proprietà | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 872, Part. 961, Zc. 6<br>Categoria C2<br>Cl.2, Cons. 1300 mq<br>Rendita € 1.745,63<br>Piano T                                 |
| Dal 03/07/2006 al 09/11/2010 | ***** s.r.l., quote 1/1 diritto di piena proprietà | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 872, Part. 961, Zc. 6<br>Categoria C2<br>Cl.2, Cons. 1300 mq<br>Rendita € 1.745,63<br>Piano T                                 |
| Dal 10/11/2010 al 09/11/2015 | ***** s.r.l., quote 1/1 diritto di piena proprietà | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 872, Part. 961, Zc. 6<br>Categoria C2<br>Cl.2, Cons. 1300 mq<br>Rendita € 1.745,63<br>Piano T                                 |
| Dal 09/11/2015 al 24/09/2025 | ***** s.r.l., quote 1/1 diritto di piena proprietà | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 872, Part. 961, Zc. 6<br>Categoria C2<br>Cl.2, Cons. 1300 mq<br>Superficie catastale 1372 mq<br>Rendita € 1.745,63<br>Piano T |

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

**BENE N° 14 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO A, PIANO T**

| Periodo                      | Proprietà                                          | Dati catastali                                                                                                    |
|------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 13/05/2008 al 03/06/2008 | ***** s.r.l., quote 1/1 diritto di piena proprietà | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 872, Part. 964, Sub. 501, Zc. 6<br>Categoria D7<br>Rendita € 2.940,00<br>Piano T |
| Dal 03/06/2008 al 10/11/2010 | ***** s.r.l., quote 1/1 diritto di piena proprietà | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 872, Part. 964, Sub. 501, Zc. 6<br>Categoria D7<br>Rendita € 2.940,00<br>Piano T |
| Dal 10/11/2010 al 29/08/2025 | ***** s.r.l., quote 1/1 diritto di piena proprietà | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 872, Part. 964, Sub. 501, Zc. 6<br>Categoria D7<br>Rendita € 2.940,00<br>Piano T |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

L'immobile deriva dagli immobili soppressi distinti al NCEU del Comune di Roma Foglio 872 Particella 964; Foglio 872 Particella 965.

**BENE N° 15 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO B, PIANO T**



| Periodo                      | Proprietà                                          | Dati catastali                                                                                                  |
|------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 13/05/2008 al 03/06/2008 | ***** s.r.l., quote 1/1 diritto di piena proprietà | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 872, Part. 965, Sub. 501, Zc. 6<br>Categoria D7<br>Rendita € 728,00<br>Piano T |
| Dal 03/06/2008 al 10/11/2010 | ***** s.r.l., quote 1/1 diritto di piena proprietà | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 872, Part. 965, Sub. 501, Zc. 6<br>Categoria D7<br>Rendita € 728,00<br>Piano T |
| Dal 10/11/2010 al 29/08/2025 | ***** s.r.l., quote 1/1 diritto di piena proprietà | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 872, Part. 965, Sub. 501, Zc. 6<br>Categoria D7<br>Rendita € 728,00<br>Piano T |

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

L'immobile deriva dagli immobili soppressi distinti al NCEU del Comune di Roma Foglio 872 Particella 964; Foglio 872 Particella 965.

**BENE N° 16 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO T1, PIANO T**

| Periodo                      | Proprietà                                          | Dati catastali                                                                                                    |
|------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 09/06/2008 al 10/11/2010 | ***** s.r.l., quote 1/1 diritto di piena proprietà | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 872, Part. 968, Sub. 501, Zc. 6<br>Categoria D7<br>Rendita € 3.240,00<br>Piano T |
| Dal 10/11/2010 al 29/08/2025 | ***** s.r.l., quote 1/1 diritto di piena proprietà | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 872, Part. 968, Sub. 501, Zc. 6<br>Categoria D7<br>Rendita € 3.240,00<br>Piano T |

i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'immobile deriva dagli immobili soppressi distinti nel NCEU del Comune di Roma Foglio 872 Particella 962 e Foglio 872 Particella 968.

**BENE N° 17 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, PIANO T-1**

| Periodo                      | Proprietà                                          | Dati catastali                                                                                                                                  |
|------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 13/12/2002 al 17/12/2003 | ***** s.r.l., quote 1/1 diritto di piena proprietà | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 872, Part. 118, Sub. 1, Zc. 6<br>Categoria D1<br>Rendita € 5.112,92<br>Piano T<br>Graffato partt. 77, 119, 120 |
| Dal 17/12/2003 al 03/07/2006 | ***** s.p.a., quote 1/1 diritto di piena proprietà | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 872, Part. 118, Sub. 1, Zc. 6<br>Categoria D1<br>Rendita € 5.112,92<br>Piano T                                 |



|                                            |                                                    |                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                            |                                                    | Graffato partt. 77, 119, 120                                                                                                                    |
| Dal <b>03/07/2006</b> al <b>03/06/2008</b> | ***** s.r.l., quote 1/1 diritto di piena proprietà | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 872, Part. 118, Sub. 1, Zc. 6<br>Categoria D1<br>Rendita € 5.112,92<br>Piano T<br>Graffato partt. 77, 119, 120 |
| Dal <b>03/06/2008</b> al <b>10/11/2010</b> | ***** s.r.l., quote 1/1 diritto di piena proprietà | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 872, Part. 118, Sub. 503, Zc. 6<br>Categoria D7<br>Rendita € 18.638,00<br>Piano T-1<br>Graffato part. 119      |
| Dal <b>10/11/2010</b> al <b>29/08/2025</b> | ***** s.r.l., quote 1/1 diritto di piena proprietà | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 872, Part. 118, Sub. 503, Zc. 6<br>Categoria D7<br>Rendita € 18.638,00<br>Piano T-1<br>Graffato part. 119      |

i titolari catastali corrispondono a quelli reali



DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBITATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X4, PIANO T**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 872    | 77    | 502  | 6                   | D7        |        |             |                      | 1426 €  | T     |          |

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

**BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBITATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X3, PIANO T**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 872    | 77    | 503  | 6                   | D7        |        |             |                      | 1348 €  | T     |          |

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

**BENE N° 3 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBITATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X5, PIANO 1**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 872    | 77    | 504  | 6                   | D7        |        |             |                      | 1032 €  | 1     |          |

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

**BENE N° 4 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBITATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO 1, PIANO T**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 872    | 79    | 501  | 6                   | D7        |        |             |                      | 322 €   | T     |          |



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

**BENE N° 5 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X6, PIANO T**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 872    | 117   | 501  | 6                   | D7        |        |             |                      | 790 €   | T     |          |

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

**BENE N° 6 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X6, PIANO T**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 872    | 117   | 502  | 6                   | D7        |        |             |                      | 1860 €  | T     |          |

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

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, PIANO 1**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 872    | 118   | 2    | 6                   | A4        | 2      | 5,5 vani    | 128 mq               | 312,46 € | 1     |          |

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

**BENE N° 8 - ENTE COMUNE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, PIANO T-1**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 872    | 118   | 501  |                     | E         |        |             |                      |         | T-1   |          |



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

**BENE N° 9 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31, PIANO T**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 872    | 150   |      |                     | F2        |        |             |                      |         | T     |          |

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

**BENE N° 10 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO T2, PIANO T**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 872    | 962   | 501  | 6                   | D7        |        |             |                      | 4464 €  | T     |          |

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

**BENE N° 11 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO D1, PIANO T**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 872    | 963   | 501  | 6                   | C1        | 3      | 36 mq       |                      | 405,32 € | T     |          |

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

**BENE N° 12 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO D2, PIANO T**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 872    | 963   | 502  | 6                   | C1        | 3      | 536 mq      | 611 mq               | 6034,7 € | T     |          |



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

**BENE N° 13 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, PIANO T**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |           |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |           |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita   | Piano | Graffato |
|                         | 872    | 961   |      | 6                   | C2        | 2      | 1300 mq     | 1372 mq              | 1745,63 € | T     |          |

Non sussiste piena corrispondenza catastale.L'abuso ha una superficie netta di 1.308,70 mq, una superficie lorda di 1.330,62 mq e un volume di 7.251,90 mc, mentre da rilievo sul posto risultano circa 1.330,00 mq utili e 1.358,00 mq lordi e da planimetria catastale risultano circa 1.402,00 mq lordi e 1.392,00 netti. La scala interna presente in planimetria catastale non è presente.

**BENE N° 14 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO A, PIANO T**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 872    | 964   | 501  | 6                   | D7        |        |             |                      | 2940 €  | T     |          |

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

**BENE N° 15 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO B, PIANO T**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 872    | 965   | 501  | 6                   | D7        |        |             |                      | 728 €   | T     |          |

Non sussiste corrispondenza catastale. La planimetria catastale risulta essere fuori scala, va eseguita una rettifica con relazione DOCFA anche per consistenza.

**BENE N° 16 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO T1, PIANO T**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 872    | 968   | 501  | 6                   | D7        |        |             |                      | 3240 €  | T     |          |



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

**BENE N° 17 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, PIANO T-1**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |           |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|-----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |           |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato  |
|                         | 872    | 118   | 503  | 6                   | D7        |        |             |                      | 18638 € | T-1   | part. 119 |

Non sussiste corrispondenza catastale. Risultano difformità in alcune partizioni interne, aperture (porte e finestre), consistenza e sagoma. Va eseguita una rettifica con pratica DOCFA.

STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X4, PIANO T**

Lo stato conservativo è pessimo sono presenti infiltrazioni dalle coperture.

**BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X3, PIANO T**

Lo stato conservativo è pessimo e gli impianti non sono utilizzabili.

**BENE N° 3 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X5, PIANO 1**

Lo stato di conservazione è pessimo, gli infissi sono fatiscenti e gli impianti non sono utilizzabili.

**BENE N° 4 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO 1, PIANO T**

Lo stato conservativo è pessimo con estese infiltrazioni d' acqua e risalita di umidità per capillarità. Impianti fatiscenti.

**BENE N° 5 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X6, PIANO T**

Lo stato di conservazione è pessimo. La struttura è in avanzato stato di degrado con copiose infiltrazioni di acqua che hanno danneggiato anche porzioni di solai. Impianti totalmente fatiscenti, in completo stato di abbandono, infissi fatiscenti.

**BENE N° 6 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X6, PIANO T**

La struttura è in avanzato stato di degrado con copiose infiltrazioni di acqua che hanno danneggiato anche porzioni di solai. Impianti totalmente fatiscenti, in completo stato di abbandono, infissi anch'essi fatiscenti.

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, PIANO 1**



L'immobile è in mediocre stato di conservazione. Parzialmente affetto da infiltrazioni di acqua.

**BENE N° 9 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31, PIANO T**

---

Lo stato conservativo è pessimo, con copiose infiltrazioni d'acqua per capillarità. Presenza di amianto in copertura.

**BENE N° 10 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO T2, PIANO T**

---

Lo stato conservativo è pessimo: l'immobile è in avanzato stato di degrado. L'impianto elettrico è fatiscente. Presenza di amianto in copertura.

**BENE N° 11 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO D1, PIANO T**

---

Lo stato conservativo è scarso. Gli impianti sono fatiscenti. Presenza di amianto in copertura.

**BENE N° 12 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO D2, PIANO T**

---

Stato conservativo scarso. La struttura metallica reticolata leggera è in avanzato stato di ossidazione. Presenza di amianto in copertura.

**BENE N° 13 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, PIANO T**

---

Lo stato conservativo è pessimo: impianti vetusti, porzione del tetto, parete esterna ed infissi danneggiati da incendio.

**BENE N° 14 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO A, PIANO T**

---

Lo stato conservativo è scarso. Una porzione minore di tetto è collassata. L'edificio è completamente fatiscente. Gli impianti elettrico e di riscaldamento sono fatiscenti. Presenza di amianto in copertura.

**BENE N° 15 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO B, PIANO T**

---

Lo stato conservativo è pessimo. Una porzione minore di tetto è collassata. L'edificio è completamente fatiscente. Gli impianti elettrico e di riscaldamento sono fatiscenti. Presenza di amianto in copertura.

**BENE N° 16 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO T1, PIANO T**

---

Lo stato conservativo è pessimo. L'immobile è in avanzato stato di degrado con gravi ed estese infiltrazioni d'acqua dalle coperture, senza riscaldamento e con impianto elettrico fatiscente.

**BENE N° 17 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, PIANO T-1**

---

Lo stato conservativo è nel complesso pessimo. Gli impianti sono completamente fatiscenti, con presenza di estese infiltrazioni di acqua dalle coperture, nonché di risalita d'acqua dal terreno per fenomeni di capillarità ai piani terra. Impianti completamente fatiscenti, ove presenti. Presenza di amianto in alcune coperture.



## PARTI COMUNI

---

**BENE N° 1** - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X4, PIANO T

---

Sono le aree comuni così come indicate nell'atto di provenienza.

**BENE N° 2** - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X3, PIANO T

---

Sono le aree comuni così come indicate nell'atto di provenienza.

**BENE N° 3** - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X5, PIANO 1

---

Sono le aree comuni così come indicate nell'atto di provenienza.

**BENE N° 4** - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO 1, PIANO T

---

Sono le aree comuni così come indicate nell'atto di provenienza.

**BENE N° 5** - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X6, PIANO T

---

Sono le aree comuni così come indicate nell'atto di provenienza.

**BENE N° 6** - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X6, PIANO T

---

Sono le aree comuni così come indicate nell'atto di provenienza.

**BENE N° 7** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, PIANO 1

---

Sono le aree comuni così come indicate nell'atto di provenienza.

**BENE N° 8** - ENTE COMUNE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, PIANO T-1

---

Sono le aree comuni così come indicate nell'atto di provenienza.

**BENE N° 9** - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31, PIANO T

---

Sono le aree comuni così come indicate nell'atto di provenienza.



**BENE N° 10** - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO T2, PIANO T

---

Sono le aree comuni così come indicate nell'atto di provenienza.

**BENE N° 11** - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO D1, PIANO T

---

Sono le aree comuni così come indicate nell'atto di provenienza.

**BENE N° 12** - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO D2, PIANO T

---

Sono le aree comuni così come indicate nell'atto di provenienza.

**BENE N° 13** - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, PIANO T

---

Sono le aree comuni così come indicate nell'atto di provenienza.

**BENE N° 14** - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO A, PIANO T

---

Sono le aree comuni così come indicate nell'atto di provenienza.

**BENE N° 15** - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO B, PIANO T

---

Sono le aree comuni così come indicate nell'atto di provenienza.

**BENE N° 16** - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO T1, PIANO T

---

Sono le aree comuni così come indicate nell'atto di provenienza.

**BENE N° 17** - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, PIANO T-1

---

Sono le aree comuni così come indicate nell'atto di provenienza.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

**BENE N° 1** - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X4, PIANO T

---

Non sono presenti censo, livello, usi civici.

Risulta presente costituzione di diritti reali di servitù a titolo gratuito, atto Trascritto a Roma 1 il 20/01/2004 Reg. gen. 5334 - Reg. part. 3803 rep. 48168 a favore di \*\*\*\*\* s.p.a. contro\*\*\*\*\*



\*\*\*\*\* S.R.L.

**BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X3, PIANO T**

---

Non sono presenti censo, livello, usi civici.

Risulta presente costituzione di diritti reali di servitù a titolo gratuito, atto Trascritto a Roma 1 il 20/01/2004 Reg. gen. 5334 - Reg. part. 3803 rep. 48168 a favore di \*\*\*\*\* s.p.a. contro \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* S.R.L.

**BENE N° 3 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X5, PIANO 1**

---

Non sono presenti censo, livello, usi civici.

Risulta presente costituzione di diritti reali di servitù a titolo gratuito, atto Trascritto a Roma 1 il 20/01/2004 Reg. gen. 5334 - Reg. part. 3803 rep. 48168 a favore di \*\*\*\*\* s.p.a. contro \*\*\*\*\*

S.R.L.

**BENE N° 4 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO 1, PIANO T**

---

Non sono presenti censo, livello, usi civici.

Risulta presente costituzione di diritti reali di servitù a titolo gratuito, atto Trascritto a Roma 1 il 20/01/2004 Reg. gen. 5334 - Reg. part. 3803 rep. 48168 a favore di \*\*\*\*\* s.p.a. contro \*\*\*\*\*

S.R.L.

**BENE N° 5 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X6, PIANO T**

---

Non sono presenti censo, livello, usi civici.

Risulta presente costituzione di diritti reali di servitù a titolo gratuito, atto Trascritto a Roma 1 il 20/01/2004 Reg. gen. 5334 - Reg. part. 3803 rep. 48168 a favore di \*\*\*\*\* s.p.a. contro \*\*\*\*\*

S.R.L.

**BENE N° 6 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X6, PIANO T**

---

Non sono presenti censo, livello, usi civici.

Risulta presente costituzione di diritti reali di servitù a titolo gratuito, atto Trascritto a Roma 1 il 20/01/2004 Reg. gen. 5334 - Reg. part. 3803 rep. 48168 a favore di \*\*\*\*\* s.p.a. contro \*\*\*\*\*

S.R.L.

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, PIANO 1**

---

Non sono presenti censo, livello, usi civici.

Risulta presente costituzione di diritti reali di servitù a titolo gratuito, atto Trascritto a Roma 1 il 20/01/2004 Reg. gen. 5334 - Reg. part. 3803 rep. 48168 a favore di \*\*\*\*\* s.p.a. contro \*\*\*\*\*



\*\*\*\*\* S.R.L.

**BENE N° 8 - ENTE COMUNE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, PIANO T-1**

---

Non sono presenti censo, livello, usi civici.

Risulta presente costituzione di diritti reali di servitù a titolo gratuito, atto Trascritto a Roma 1 il 20/01/2004  
Reg. gen. 5334 - Reg. part. 3803 rep. 48168 a favore di \*\*\*\*\* s.p.a. contro \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* S.R.L.

**BENE N° 9 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31, PIANO T**

---

Non sono presenti censo, livello, usi civici.

Risulta presente costituzione di diritti reali di servitù a titolo gratuito, atto Trascritto a Roma 1 il 20/01/2004  
Reg. gen. 5334 - Reg. part. 3803 rep. 48168 a favore di \*\*\*\*\* s.p.a. contro \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* S.R.L.

**BENE N° 10 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO T2, PIANO T**

---

Non sono presenti censo, livello, usi civici.

Risulta presente costituzione di diritti reali di servitù a titolo gratuito, atto Trascritto a Roma 1 il 20/01/2004  
Reg. gen. 5334 - Reg. part. 3803 rep. 48168 a favore di \*\*\*\*\* s.p.a. contro \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* S.R.L.

**BENE N° 11 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO D1, PIANO T**

---

Non sono presenti censo, livello, usi civici.

Risulta presente costituzione di diritti reali di servitù a titolo gratuito, atto Trascritto a Roma 1 il 20/01/2004  
Reg. gen. 5334 - Reg. part. 3803 rep. 48168 a favore di \*\*\*\*\* s.p.a. contro \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* S.R.L.

**BENE N° 12 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO D2, PIANO T**

---

Non sono presenti censo, livello, usi civici.

Risulta presente costituzione di diritti reali di servitù a titolo gratuito, atto Trascritto a Roma 1 il 20/01/2004  
Reg. gen. 5334 - Reg. part. 3803 rep. 48168 a favore di \*\*\*\*\* s.p.a. contro \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* S.R.L.

**BENE N° 13 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, PIANO T**

---

Non sono presenti censo, livello, usi civici.

Risulta presente costituzione di diritti reali di servitù a titolo gratuito, atto Trascritto a Roma 1 il 20/01/2004  
Reg. gen. 5334 - Reg. part. 3803 rep. 48168 a favore di \*\*\*\*\* s.p.a. contro \*\*\*\*\*



\*\*\*\*\* S.R.L.

**BENE N° 14 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO A, PIANO T**

---

Non sono presenti censo, livello, usi civici.

Risulta presente costituzione di diritti reali di servitù a titolo gratuito, atto Trascritto a Roma 1 il 20/01/2004 Reg. gen. 5334 - Reg. part. 3803 rep. 48168 a favore di \*\*\*\*\* s.p.a. contro \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*S.R.L.

**BENE N° 15 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO B, PIANO T**

---

Non sono presenti censo, livello, usi civici.

Risulta presente costituzione di diritti reali di servitù a titolo gratuito, atto Trascritto a Roma 1 il 20/01/2004 Reg. gen. 5334 - Reg. part. 3803 rep. 48168 a favore di \*\*\*\*\* s.p.a. contro \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*S.R.L.

**BENE N° 16 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO T1, PIANO T**

---

Non sono presenti censo, livello, usi civici.

Risulta presente costituzione di diritti reali di servitù a titolo gratuito, atto Trascritto a Roma 1 il 20/01/2004 Reg. gen. 5334 - Reg. part. 3803 rep. 48168 a favore di \*\*\*\*\* s.p.a. contro \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* S.R.L.

**BENE N° 17 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, PIANO T-1**

---

Non sono presenti censo, livello, usi civici.

Risulta presente costituzione di diritti reali di servitù a titolo gratuito, atto Trascritto a Roma 1 il 20/01/2004 Reg. gen. 5334 - Reg. part. 3803 rep. 48168 a favore di \*\*\*\*\* s.p.a. contro \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* S.R.L.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X4, PIANO T**

---

L'edificio è realizzato in muratura portante con copertura a volta. Pavimentazione in getto di calcestruzzo, infissi esterni in metallo a vetro singolo, privo di impianti.

**BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X3, PIANO T**

---

L'edificio ha struttura in muratura portante, solai in ferro e laterizio, infissi esterni in legno con vetro singolo, copertura con strutture lignea e laterizio coperta con tegole in laterizio.



**BENE N° 3 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X5, PIANO 1**

---

L'edificio ha struttura in muratura portante, solai in ferro e laterizio, infissi esterni in legno con vetro singolo, copertura a falde inclinate con tegole in laterizio.

**BENE N° 4 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO 1, PIANO T**

---

L'edificio ha struttura portante muraria con copertura a tetto a falde inclinate con copertura in laterizio, infissi in alluminio a vetro singolo, pavimenti in monocottura in laterizio.

**BENE N° 5 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X6, PIANO T**

---

L'edificio ha struttura in muratura portante, solaio in putrelle di ferro e laterizio, copertura a falde inclinate, tegole in laterizio, infissi esterni in legno a vetro singolo.

**BENE N° 6 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X6, PIANO T**

---

L'edificio ha struttura in muratura portante, solaio in putrelle di ferro e laterizio, copertura a falde inclinate, tegole in laterizio, infissi esterni in legno a vetro singolo.

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, PIANO 1**

---

L'immobile consiste in una porzione di un edificio realizzato in muratura portante adibito a residenziale, con pavimentazione in gres porcellanato, solai in ferro e laterizio, infissi esterni in alluminio a vetro singolo, dotato di impianto di pompa di calore e impianto elettrico non a norma.

**BENE N° 9 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31, PIANO T**

---

L'edificio ha struttura in muratura portante con copertura in pannelli di eternit ondulati.

**BENE N° 10 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO T2, PIANO T**

---

L'edificio ha struttura reticolare metallica, copertura in pannelli di eternit ondulati, in parte con solaio piano in laterocemento, pavimento in solettone in calcestruzzo, impianto elettrico, senza riscaldamento, infissi esterni in metallo con vetro singolo.

**BENE N° 11 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO D1, PIANO T**

---

L'edificio ha struttura metallica con tamponature in laterizio, copertura in lamiera metallica, infissi esterni in metallo con vetro singolo ed impianto elettrico. Copertura in eternit.



**BENE N° 12 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO D2, PIANO T**

---

L'edificio ha struttura metallica reticolata leggera, tamponature in lamiera metallica, pavimento in battuto di cemento, è privo di infissi apribili, privo di impianti. Copertura in eternit.

**BENE N° 13 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, PIANO T**

---

Edificio con copertura in pannelli sandwich di alluminio, struttura in travi di metallo reticolari, pavimento in getto di calcestruzzo, infissi esterni in metallo con vetro singolo, tamponature in pannelli di calcestruzzo, senza riscaldamento, con impianto elettrico.

**BENE N° 14 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO A, PIANO T**

---

L'edificio ha struttura metallica con tappanamento in pannelli sandwich, infissi esterni in legno a vetro singolo, avvolgibili in pvc, pavimenti interni in monocottura in laterizio, dotato di impianti sia di riscaldamento che elettrico.

**BENE N° 15 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO B, PIANO T**

---

L'edificio ha struttura metallica con tappanamento in pannelli sandwich, infissi esterni in legno a vetro singolo, avvolgibili in pvc, pavimenti interni in monocottura in laterizio, dotato di impianti sia di riscaldamento che elettrico.

**BENE N° 16 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO T1, PIANO T**

---

L'edificio è dotato di infissi esterni metallici con vetro singolo, pavimentazione in getto di calcestruzzo, dotato di impianto elettrico.

**BENE N° 17 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, PIANO T-1**

---

Trattasi di un gruppo di edifici con struttura in muratura portante, solai in putrelle di ferro e laterizio, infissi in legno o metallo con vetro singolo, coperture in parte a terrazza piana e in parte a falde inclinate con copertura in tegole in laterizio (o in alcuni casi eternit), impianti presenti sono in parte delle strutture ma comunque completamente fatiscenti. E' presente un capannone lato fosso dell'Acqua Acetosa con copertura in struttura metallica e in laterizio e struttura portante muraria, pavimentazione in getto di calcestruzzo, privo di impianti, con infissi esterni metallici con vetro singolo.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X4, PIANO T**

---

L'immobile risultava libero da persone ma nella disponibilità dell'esecutato.



**BENE N° 2** - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X3, PIANO T

---

L'immobile risultava libero da persone ma nella disponibilità dell'esecutato.

**BENE N° 3** - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X5, PIANO 1

---

L'immobile risultava libero da persone ma nella disponibilità dell'esecutato.

**BENE N° 4** - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO 1, PIANO T

---

L'immobile risultava libero da persone ma nella disponibilità dell'esecutato.

**BENE N° 5** - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X6, PIANO T

---

L'immobile risultava libero da persone ma nella disponibilità dell'esecutato.

**BENE N° 6** - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X6, PIANO T

---

L'immobile risultava libero da persone ma nella disponibilità dell'esecutato.

**BENE N° 7** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, PIANO 1

---

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

**BENE N° 8** - ENTE COMUNE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, PIANO T-1

---

L'immobile risultava libero da persone ma nella disponibilità dell'esecutato.

**BENE N° 9** - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31, PIANO T

---

L'immobile risultava libero da persone ma nella disponibilità dell'esecutato.

**BENE N° 10** - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO T2, PIANO T

---

L'immobile risultava libero da persone ma nella disponibilità dell'esecutato.

**BENE N° 11** - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO D1, PIANO T

---



L'immobile risultava libero da persone ma nella disponibilità dell'esecutato.

**BENE N° 12** - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO D2, PIANO T

---

L'immobile risultava libero da persone ma nella disponibilità dell'esecutato.

**BENE N° 13** - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, PIANO T

---

L'immobile risultava libero da persone ma nella disponibilità dell'esecutato.

**BENE N° 14** - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO A, PIANO T

---

L'immobile risultava libero da persone ma nella disponibilità dell'esecutato.

**BENE N° 15** - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO B, PIANO T

---

L'immobile risultava libero da persone ma nella disponibilità dell'esecutato.

**BENE N° 16** - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO T1, PIANO T

---

L'immobile risultava libero da persone ma nella disponibilità dell'esecutato.

**BENE N° 17** - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, PIANO T-1

---

L'immobile risultava libero da persone ma nella disponibilità dell'esecutato.



## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X4, PIANO T**

| Periodo                      | Proprietà                                                                                  | Atti                       |            |               |             |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 13/12/2002 al 17/12/2003 | *****<br>***** s.p.a.,<br>quote 1/1 diritto di piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: ***** | Fusione                    |            |               |             |
|                              |                                                                                            | Rogante                    | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                                                                            | Fanfani Marina             | 13/12/2002 | 46703         | 12380       |
|                              |                                                                                            | Trascrizione               |            |               |             |
|                              |                                                                                            | Presso                     | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                                                                                            | Roma 1                     | 01/07/2003 | 37845         | 57209       |
|                              |                                                                                            | Registrazione              |            |               |             |
|                              |                                                                                            | Presso                     | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                                                                                            | Roma 1                     | 02/01/2003 | 80            | 119         |
| Dal 17/12/2003 al 03/07/2006 | ***** s.p.a.,<br>quote 1/1 diritto di piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: *****          | cessione di ramo d'azienda |            |               |             |
|                              |                                                                                            | Rogante                    | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                                                                            | Fanfani Marina             | 17/12/2003 | 48168         | 12939       |
|                              |                                                                                            | Trascrizione               |            |               |             |
|                              |                                                                                            | Presso                     | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                                                                                            | Roma 1                     | 20/01/2004 | 3803          | 5334        |
|                              |                                                                                            | Registrazione              |            |               |             |
|                              |                                                                                            | Presso                     | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 03/07/2006 al 10/11/2010 | ***** s.r.l.,<br>quote 1/1 diritto di piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: *****          | compravendita              |            |               |             |
|                              |                                                                                            | Rogante                    | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                                                                            | Rummo Romolo               | 03/07/2006 | 3687          | 2229        |
|                              |                                                                                            | Trascrizione               |            |               |             |
|                              |                                                                                            | Presso                     | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                                                                                            | Roma 1                     | 11/07/2006 | 90327         | 53151       |
|                              |                                                                                            | Registrazione              |            |               |             |
|                              |                                                                                            | Presso                     | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                                                                                            | Roma 1                     | 10/07/2006 | 17825         | 1T          |
| Dal 10/11/2010 al 18/09/2025 | *****<br>s.r.l., quote 1/1 diritto di piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: *****          | compravendita              |            |               |             |
|                              |                                                                                            | Rogante                    | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                                                                            | Becchetti Alfredo Maria    | 10/11/2010 | 21106         | 9149        |



| Trascrizione  |            |           |            |
|---------------|------------|-----------|------------|
| Presso        | Data       | Reg. gen. | Reg. part. |
| Roma 1        | 22/11/2010 | 139758    | 82835      |
| 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.

Si noti in aggiunta l'atto di MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE trascritto al RG 103116, RP 65991 presso Roma 1 il 08/09/2011 dal notaio Fanfani Marina che riporta nella nota D quanto segue: A RETTIFICA DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 1° LUGLIO 2003 N. 37485 R.P. NELLA QUALE VENIVANO ERRONEAMENTE INDICATI I SOGGETTI. PER IL SOGGETTO A FAVORE: ERRATO CODICE FISCALE. PER IL SOGGETTO CONTRO: ERRATA DENOMINAZIONE E CODICE FISCALE.

Il suddetto atto RG 103116, RP 65991 trascritto il 08/09/2011 non contiene nella sezione B alcun immobile oggetto del pignoramento.

**BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X3, PIANO T**

| Periodo                      | Proprietà                                                                            | Atti                       |            |               |             |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 13/12/2002 al 17/12/2003 | *****<br>s.p.a.,<br>quote 1/1 diritto di piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: ***** | Fusione                    |            |               |             |
|                              |                                                                                      | Rogante                    | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                                                                      | Fanfani Marina             | 13/12/2002 | 46703         | 12380       |
|                              |                                                                                      | Trascrizione               |            |               |             |
|                              |                                                                                      | Presso                     | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                                                                                      | Roma 1                     | 01/07/2003 | 37845         | 57209       |
|                              |                                                                                      | Registrazione              |            |               |             |
|                              |                                                                                      | Presso                     | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                                                                                      | Roma 1                     | 02/01/2003 | 80            | 119         |
| Dal 17/12/2003 al 03/07/2006 | ***** s.p.a.,<br>quote 1/1 diritto di piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: *****    | cessione di ramo d'azienda |            |               |             |
|                              |                                                                                      | Rogante                    | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                                                                      | Fanfani Marina             | 17/12/2003 | 48168         | 12939       |
|                              |                                                                                      | Trascrizione               |            |               |             |



|                                               |                                                                                            |                            |             |                      |                    |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
|                                               |                                                                                            | <b>Presso</b>              | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                               |                                                                                            | Roma 1                     | 20/01/2004  | 3803                 | 5334               |
|                                               |                                                                                            | <b>Registrazione</b>       |             |                      |                    |
|                                               |                                                                                            | <b>Presso</b>              | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| Dal <b>03/07/2006</b> al<br><b>10/11/2010</b> | ***** s.r.l.,<br>quote 1/1 diritto di<br>piena proprietà Codice<br>Fiscale/P.IVA: *****    | <b>compravendita</b>       |             |                      |                    |
|                                               |                                                                                            | <b>Rogante</b>             | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                               |                                                                                            | Rummo Romolo               | 03/07/2006  | 3687                 | 2229               |
|                                               |                                                                                            | <b>Trascrizione</b>        |             |                      |                    |
|                                               |                                                                                            | <b>Presso</b>              | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                               |                                                                                            | Roma 1                     | 11/07/2006  | 90327                | 53151              |
|                                               |                                                                                            | <b>Registrazione</b>       |             |                      |                    |
|                                               |                                                                                            | <b>Presso</b>              | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| Dal <b>10/11/2010</b> al<br><b>18/09/2025</b> | *****<br>s.r.l., quote 1/1<br>diritto di piena<br>proprietà Codice<br>Fiscale/P.IVA: ***** | <b>compravendita</b>       |             |                      |                    |
|                                               |                                                                                            | <b>Rogante</b>             | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                               |                                                                                            | Becchetti Alfredo<br>Maria | 10/11/2010  | 21106                | 9149               |
|                                               |                                                                                            | <b>Trascrizione</b>        |             |                      |                    |
|                                               |                                                                                            | <b>Presso</b>              | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                               |                                                                                            | Roma 1                     | 22/11/2010  | 139758               | 82835              |
|                                               |                                                                                            | <b>Registrazione</b>       |             |                      |                    |
|                                               |                                                                                            | <b>Presso</b>              | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |

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.

Si noti in aggiunta l'atto di MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE trascritto al RG 103116, RP 65991 presso Roma 1 il 08/09/2011 dal notaio Fanfani Marina che riporta nella nota D quanto segue: A RETTIFICA DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 1° LUGLIO 2003 N. 37485 R.P. NELLA QUALE VENIVANO ERRONEAMENTE INDICATI I SOGGETTI. PER IL SOGGETTO A FAVORE: ERRATO CODICE FISCALE. PER IL SOGGETTO CONTRO: ERRATA DENOMINAZIONE E CODICE FISCALE.



Il suddetto atto RG 103116, RP 65991 trascritto il 08/09/2011 non contiene nella sezione B alcun immobile oggetto del pignoramento.

**BENE N° 3 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X5, PIANO 1**

| Periodo                      | Proprietà                                                                                  | Atti                       |            |               |             |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 13/12/2002 al 17/12/2003 | *****<br>s.p.a.,<br>quote 1/1 diritto di<br>piena proprietà Codice<br>Fiscale/P.IVA: ***** | Fusione                    |            |               |             |
|                              |                                                                                            | Rogante                    | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                                                                            | Fanfani Marina             | 13/12/2002 | 46703         | 12380       |
|                              |                                                                                            | Trascrizione               |            |               |             |
|                              |                                                                                            | Presso                     | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                                                                                            | Roma 1                     | 01/07/2003 | 37845         | 57209       |
|                              |                                                                                            | Registrazione              |            |               |             |
|                              |                                                                                            | Presso                     | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                                                                                            | Roma 1                     | 02/01/2003 | 80            | 119         |
| Dal 17/12/2003 al 03/07/2006 | ***** s.p.a.,<br>quote 1/1 diritto di<br>piena proprietà Codice<br>Fiscale/P.IVA: *****    | cessione di ramo d'azienda |            |               |             |
|                              |                                                                                            | Rogante                    | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                                                                            | Fanfani Marina             | 17/12/2003 | 48168         | 12939       |
|                              |                                                                                            | Trascrizione               |            |               |             |
|                              |                                                                                            | Presso                     | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                                                                                            | Roma 1                     | 20/01/2004 | 3803          | 5334        |
|                              |                                                                                            | Registrazione              |            |               |             |
|                              |                                                                                            | Presso                     | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 03/07/2006 al 10/11/2010 | ***** s.r.l.,<br>quote 1/1 diritto di<br>piena proprietà Codice<br>Fiscale/P.IVA: *****    | compravendita              |            |               |             |
|                              |                                                                                            | Rogante                    | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                                                                            | Rummo Romolo               | 03/07/2006 | 3687          | 2229        |
|                              |                                                                                            | Trascrizione               |            |               |             |
|                              |                                                                                            | Presso                     | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                                                                                            | Roma 1                     | 11/07/2006 | 90327         | 53151       |
|                              |                                                                                            | Registrazione              |            |               |             |
|                              |                                                                                            | Presso                     | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                                                                                            | Roma 1                     | 10/07/2006 | 17825         | 1T          |
| Dal 10/11/2010 al 18/09/2025 | *****<br>s.r.l., quote 1/1<br>diritto di piena<br>proprietà Codice<br>Fiscale/P.IVA:       | compravendita              |            |               |             |
|                              |                                                                                            | Rogante                    | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                                                                            | Becchetti Alfredo          | 10/11/2010 | 21106         | 9149        |



|                      |       |               |             |                  |                   |
|----------------------|-------|---------------|-------------|------------------|-------------------|
|                      | ***** | Maria         |             |                  |                   |
| <b>Trascrizione</b>  |       |               |             |                  |                   |
|                      |       | <b>Presso</b> | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b> | <b>Reg. part.</b> |
|                      |       | Roma 1        | 22/11/2010  | 139758           | 82835             |
| <b>Registrazione</b> |       |               |             |                  |                   |
|                      |       | <b>Presso</b> | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>   | <b>Vol. N°</b>    |
|                      |       |               |             |                  |                   |

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.

Si noti in aggiunta l'atto di MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE trascritto al RG 103116, RP 65991 presso Roma 1 il 08/09/2011 dal notaio Fanfani Marina che riporta nella nota D quanto segue: A RETTIFICA DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 1° LUGLIO 2003 N. 37485 R.P. NELLA QUALE VENIVANO ERRONEAMENTE INDICATI I SOGGETTI. PER IL SOGGETTO A FAVORE: ERRATO CODICE FISCALE. PER IL SOGGETTO CONTRO: ERRATA DENOMINAZIONE E CODICE FISCALE.

Il suddetto atto RG 103116, RP 65991 trascritto il 08/09/2011 non contiene nella sezione B alcun immobile oggetto del pignoramento.

**BENE N° 4 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO 1, PIANO T**

| Periodo                      | Proprietà                                                                         | Atti                              |             |                      |                    |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 13/12/2002 al 17/12/2003 | ***** s.p.a.,<br>quote 1/1 diritto di piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: ***** | <b>Fusione</b>                    |             |                      |                    |
|                              |                                                                                   | <b>Rogante</b>                    | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                                                                                   | Fanfani Marina                    | 13/12/2002  | 46703                | 12380              |
|                              |                                                                                   | <b>Trascrizione</b>               |             |                      |                    |
|                              |                                                                                   | <b>Presso</b>                     | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                                                                                   | Roma 1                            | 01/07/2003  | 37845                | 57209              |
|                              |                                                                                   | <b>Registrazione</b>              |             |                      |                    |
|                              |                                                                                   | <b>Presso</b>                     | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| Dal 17/12/2003 al 03/07/2006 | ***** s.p.a.,<br>quote 1/1 diritto di piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: ***** |                                   |             |                      |                    |
|                              |                                                                                   | <b>cessione di ramo d'azienda</b> |             |                      |                    |
|                              |                                                                                   | <b>Rogante</b>                    | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                                                                                   | Fanfani Marina                    | 17/12/2003  | 48168                | 12939              |



|                                               |                                                                                         |                            |             |                      |                    |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
|                                               |                                                                                         | <b>Trascrizione</b>        |             |                      |                    |
|                                               |                                                                                         | <b>Presso</b>              | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                               |                                                                                         | Roma 1                     | 20/01/2004  | 3803                 | 5334               |
|                                               |                                                                                         | <b>Registrazione</b>       |             |                      |                    |
|                                               |                                                                                         | <b>Presso</b>              | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                                               |                                                                                         |                            |             |                      |                    |
| Dal <b>03/07/2006</b> al<br><b>10/11/2010</b> | ***** s.r.l.,<br>quote 1/1 diritto di<br>piena proprietà Codice<br>Fiscale/P.IVA: ***** | <b>compravendita</b>       |             |                      |                    |
|                                               |                                                                                         | <b>Rogante</b>             | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                               |                                                                                         | Rummo Romolo               | 03/07/2006  | 3687                 | 2229               |
|                                               |                                                                                         | <b>Trascrizione</b>        |             |                      |                    |
|                                               |                                                                                         | <b>Presso</b>              | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                               |                                                                                         | Roma 1                     | 11/07/2006  | 90327                | 53151              |
|                                               |                                                                                         | <b>Registrazione</b>       |             |                      |                    |
|                                               |                                                                                         | <b>Presso</b>              | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                                               |                                                                                         | Roma 1                     | 10/07/2006  | 17825                | 1T                 |
| Dal <b>10/11/2010</b> al<br><b>18/09/2025</b> | ***** s.r.l., quote 1/1<br>diritto di piena<br>proprietà Codice<br>Fiscale/P.IVA: ***** | <b>compravendita</b>       |             |                      |                    |
|                                               |                                                                                         | <b>Rogante</b>             | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                               |                                                                                         | Becchetti Alfredo<br>Maria | 10/11/2010  | 21106                | 9149               |
|                                               |                                                                                         | <b>Trascrizione</b>        |             |                      |                    |
|                                               |                                                                                         | <b>Presso</b>              | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                               |                                                                                         | Roma 1                     | 22/11/2010  | 139758               | 82835              |
|                                               |                                                                                         | <b>Registrazione</b>       |             |                      |                    |
|                                               |                                                                                         | <b>Presso</b>              | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                                               |                                                                                         |                            |             |                      |                    |

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.

Si noti in aggiunta l'atto di MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE trascritto al RG 103116, RP 65991 presso Roma 1 il 08/09/2011 dal notaio Fanfani Marina che riporta nella nota D quanto segue: A RETTIFICA DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 1° LUGLIO 2003 N. 37485 R.P. NELLA QUALE VENIVANO ERRONEAMENTE INDICATI I SOGGETTI. PER IL SOGGETTO A FAVORE: ERRATO CODICE FISCALE. PER IL



SOGGETTO CONTRO: ERRATA DENOMINAZIONE E CODICE FISCALE.

Il suddetto atto RG 103116, RP 65991 trascritto il 08/09/2011 non contiene nella sezione B alcun immobile oggetto del pignoramento.

**BENE N° 5 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X6, PIANO T**

| Periodo                      | Proprietà                                                                            | Atti                       |            |               |             |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 13/12/2002 al 17/12/2003 | *****<br>s.p.a.,<br>quote 1/1 diritto di piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: ***** | Fusione                    |            |               |             |
|                              |                                                                                      | Rogante                    | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                                                                      | Fanfani Marina             | 13/12/2002 | 46703         | 12380       |
|                              |                                                                                      | Trascrizione               |            |               |             |
|                              |                                                                                      | Presso                     | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                                                                                      | Roma 1                     | 01/07/2003 | 37845         | 57209       |
|                              |                                                                                      | Registrazione              |            |               |             |
|                              |                                                                                      | Presso                     | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 17/12/2003 al 03/07/2006 | ***** s.p.a.,<br>quote 1/1 diritto di piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: *****    | cessione di ramo d'azienda |            |               |             |
|                              |                                                                                      | Rogante                    | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                                                                      | Fanfani Marina             | 17/12/2003 | 48168         | 12939       |
|                              |                                                                                      | Trascrizione               |            |               |             |
|                              |                                                                                      | Presso                     | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                                                                                      | Roma 1                     | 20/01/2004 | 3803          | 5334        |
|                              |                                                                                      | Registrazione              |            |               |             |
|                              |                                                                                      | Presso                     | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 03/07/2006 al 10/11/2010 | ***** s.r.l.,<br>quote 1/1 diritto di piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: *****    | compravendita              |            |               |             |
|                              |                                                                                      | Rogante                    | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                                                                      | Rummo Romolo               | 03/07/2006 | 3687          | 2229        |
|                              |                                                                                      | Trascrizione               |            |               |             |
|                              |                                                                                      | Presso                     | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                                                                                      | Roma 1                     | 11/07/2006 | 90327         | 53151       |
|                              |                                                                                      | Registrazione              |            |               |             |
|                              |                                                                                      | Presso                     | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 10/11/2010 al 18/09/2025 | *****<br>*****s.r.l., quote 1/1 diritto di piena proprietà Codice                    | compravendita              |            |               |             |
|                              |                                                                                      | Rogante                    | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |



|                      |                      |                            |                  |                   |      |
|----------------------|----------------------|----------------------------|------------------|-------------------|------|
|                      | Fiscale/P.IVA: ***** | Becchetti Alfredo<br>Maria | 10/11/2010       | 21106             | 9149 |
| <b>Trascrizione</b>  |                      |                            |                  |                   |      |
|                      | <b>Presso</b>        | <b>Data</b>                | <b>Reg. gen.</b> | <b>Reg. part.</b> |      |
|                      | Roma 1               | 22/11/2010                 | 139758           | 82835             |      |
| <b>Registrazione</b> |                      |                            |                  |                   |      |
|                      | <b>Presso</b>        | <b>Data</b>                | <b>Reg. N°</b>   | <b>Vol. N°</b>    |      |
|                      |                      |                            |                  |                   |      |

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.

Si noti in aggiunta l'atto di MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE trascritto al RG 103116, RP 65991 presso Roma 1 il 08/09/2011 dal notaio Fanfani Marina che riporta nella nota D quanto segue: A RETTIFICA DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 1° LUGLIO 2003 N. 37485 R.P. NELLA QUALE VENIVANO ERRONEAMENTE INDICATI I SOGGETTI. PER IL SOGGETTO A FAVORE: ERRATO CODICE FISCALE. PER IL SOGGETTO CONTRO: ERRATA DENOMINAZIONE E CODICE FISCALE.

Il suddetto atto RG 103116, RP 65991 trascritto il 08/09/2011 non contiene nella sezione B alcun immobile oggetto del pignoramento.

**BENE N° 6 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X6, PIANO T**

| Periodo                      | Proprietà                                                                            | Atti                              |             |                      |                    |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 13/12/2002 al 17/12/2003 | *****<br>s.p.a.,<br>quote 1/1 diritto di piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: ***** | <b>Fusione</b>                    |             |                      |                    |
|                              |                                                                                      | <b>Rogante</b>                    | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                                                                                      | Fanfani Marina                    | 13/12/2002  | 46703                | 12380              |
|                              |                                                                                      | <b>Trascrizione</b>               |             |                      |                    |
|                              |                                                                                      | <b>Presso</b>                     | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                                                                                      | Roma 1                            | 01/07/2003  | 37845                | 57209              |
|                              |                                                                                      | <b>Registrazione</b>              |             |                      |                    |
|                              |                                                                                      | <b>Presso</b>                     | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                                                                                      | Roma 1                            | 02/01/2003  | 80                   | 119                |
| Dal 17/12/2003 al 03/07/2006 | ***** s.p.a.,<br>quote 1/1 diritto di piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: ****     | <b>cessione di ramo d'azienda</b> |             |                      |                    |
|                              |                                                                                      | <b>Rogante</b>                    | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |



|                              |                                                                                        |                         |             |                      |                    |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
|                              |                                                                                        | Fanfani Marina          | 17/12/2003  | 48168                | 12939              |
|                              |                                                                                        | <b>Trascrizione</b>     |             |                      |                    |
|                              |                                                                                        | <b>Presso</b>           | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                                                                                        | Roma 1                  | 20/01/2004  | 3803                 | 5334               |
|                              |                                                                                        | <b>Registrazione</b>    |             |                      |                    |
|                              |                                                                                        | <b>Presso</b>           | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                                                                                        |                         |             |                      |                    |
| Dal 03/07/2006 al 10/11/2010 | ***** s.r.l.,<br>quote 1/1 diritto di piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: *****      | <b>compravendita</b>    |             |                      |                    |
|                              |                                                                                        | <b>Rogante</b>          | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                                                                                        | Rummo Romolo            | 03/07/2006  | 3687                 | 2229               |
|                              |                                                                                        | <b>Trascrizione</b>     |             |                      |                    |
|                              |                                                                                        | <b>Presso</b>           | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                                                                                        | Roma 1                  | 11/07/2006  | 90327                | 53151              |
|                              |                                                                                        | <b>Registrazione</b>    |             |                      |                    |
|                              |                                                                                        | <b>Presso</b>           | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                                                                                        | Roma 1                  | 10/07/2006  | 17825                | 1T                 |
| Dal 10/11/2010 al 18/09/2025 | *****<br>**** s.r.l., quote 1/1 diritto di piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: ***** | <b>compravendita</b>    |             |                      |                    |
|                              |                                                                                        | <b>Rogante</b>          | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                                                                                        | Becchetti Alfredo Maria | 10/11/2010  | 21106                | 9149               |
|                              |                                                                                        | <b>Trascrizione</b>     |             |                      |                    |
|                              |                                                                                        | <b>Presso</b>           | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                                                                                        | Roma 1                  | 22/11/2010  | 139758               | 82835              |
|                              |                                                                                        | <b>Registrazione</b>    |             |                      |                    |
|                              |                                                                                        | <b>Presso</b>           | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                                                                                        |                         |             |                      |                    |

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.

Si noti in aggiunta l'atto di MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE trascritto al RG 103116, RP 65991 presso Roma 1 il 08/09/2011 dal notaio Fanfani Marina che riporta nella nota D quanto segue: A



RETTIFICA DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 1° LUGLIO 2003 N. 37485 R.P. NELLA QUALE VENIVANO ERRONEAMENTE INDICATI I SOGGETTI. PER IL SOGGETTO A FAVORE: ERRATO CODICE FISCALE. PER IL SOGGETTO CONTRO: ERRATA DENOMINAZIONE E CODICE FISCALE.

Il suddetto atto RG 103116, RP 65991 trascritto il 08/09/2011 non contiene nella sezione B alcun immobile oggetto del pignoramento.

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, PIANO 1**

| Periodo                      | Proprietà                                                                            | Atti                       |            |               |             |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 13/12/2002 al 17/12/2003 | *****<br>s.p.a.,<br>quote 1/1 diritto di piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: ***** | Fusione                    |            |               |             |
|                              |                                                                                      | Rogante                    | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                                                                      | Fanfani Marina             | 13/12/2002 | 46703         | 12380       |
|                              |                                                                                      | Trascrizione               |            |               |             |
|                              |                                                                                      | Presso                     | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                                                                                      | Roma 1                     | 01/07/2003 | 37845         | 57209       |
|                              |                                                                                      | Registrazione              |            |               |             |
|                              |                                                                                      | Presso                     | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                                                                                      | Roma 1                     | 02/01/2003 | 80            | 119         |
| Dal 17/12/2003 al 03/07/2006 | ***** s.p.a.,<br>quote 1/1 diritto di piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: *****    | cessione di ramo d'azienda |            |               |             |
|                              |                                                                                      | Rogante                    | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                                                                      | Fanfani Marina             | 17/12/2003 | 48168         | 12939       |
|                              |                                                                                      | Trascrizione               |            |               |             |
|                              |                                                                                      | Presso                     | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                                                                                      | Roma 1                     | 20/01/2004 | 3803          | 5334        |
|                              |                                                                                      | Registrazione              |            |               |             |
|                              |                                                                                      | Presso                     | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                                                                                      |                            |            |               |             |
| Dal 03/07/2006 al 10/11/2010 | ***** s.r.l.,<br>quote 1/1 diritto di piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: *****    | compravendita              |            |               |             |
|                              |                                                                                      | Rogante                    | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                                                                      | Rummo Romolo               | 03/07/2006 | 3687          | 2229        |
|                              |                                                                                      | Trascrizione               |            |               |             |
|                              |                                                                                      | Presso                     | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                                                                                      | Roma 1                     | 11/07/2006 | 90327         | 53151       |
|                              |                                                                                      | Registrazione              |            |               |             |
|                              |                                                                                      | Presso                     | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                                                                                      | Roma 1                     | 10/07/2006 | 17825         | 1T          |



|                                               |                                                                                            |                            |             |                      |                    |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal <b>10/11/2010</b> al<br><b>18/09/2025</b> | *****<br>s.r.l., quote 1/1<br>diritto di piena<br>proprietà Codice<br>Fiscale/P.IVA: ***** | <b>compravendita</b>       |             |                      |                    |
|                                               |                                                                                            | <b>Rogante</b>             | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                               |                                                                                            | Becchetti Alfredo<br>Maria | 10/11/2010  | 21106                | 9149               |
|                                               |                                                                                            | <b>Trascrizione</b>        |             |                      |                    |
|                                               |                                                                                            | <b>Presso</b>              | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                               |                                                                                            | Roma 1                     | 22/11/2010  | 139758               | 82835              |
|                                               |                                                                                            | <b>Registrazione</b>       |             |                      |                    |
|                                               |                                                                                            | <b>Presso</b>              | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                                               |                                                                                            |                            |             |                      |                    |

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.

Si noti in aggiunta l'atto di MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE trascritto al RG 103116, RP 65991 presso Roma 1 il 08/09/2011 dal notaio Fanfani Marina che riporta nella nota D quanto segue: A RETTIFICA DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 1° LUGLIO 2003 N. 37485 R.P. NELLA QUALE VENIVANO ERRONEAMENTE INDICATI I SOGGETTI. PER IL SOGGETTO A FAVORE: ERRATO CODICE FISCALE. PER IL SOGGETTO CONTRO: ERRATA DENOMINAZIONE E CODICE FISCALE.

Il suddetto atto RG 103116, RP 65991 trascritto il 08/09/2011 non contiene nella sezione B alcun immobile oggetto del pignoramento.

**BENE N° 8 - ENTE COMUNE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, PIANO T-1**

| <b>Periodo</b>                                | <b>Proprietà</b>                                                                           | <b>Atti</b>          |             |                      |                    |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal <b>13/12/2002</b> al<br><b>17/12/2003</b> | *****<br>s.p.a.,<br>quote 1/1 diritto di<br>piena proprietà Codice<br>Fiscale/P.IVA: ***** | <b>Fusione</b>       |             |                      |                    |
|                                               |                                                                                            | <b>Rogante</b>       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                               |                                                                                            | Fanfani Marina       | 13/12/2002  | 46703                | 12380              |
|                                               |                                                                                            | <b>Trascrizione</b>  |             |                      |                    |
|                                               |                                                                                            | <b>Presso</b>        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                               |                                                                                            | Roma 1               | 01/07/2003  | 37845                | 57209              |
|                                               |                                                                                            | <b>Registrazione</b> |             |                      |                    |
|                                               |                                                                                            | <b>Presso</b>        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |



|                              |                                                                                                  |                            |            |               |             |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------|---------------|-------------|
|                              |                                                                                                  | Roma 1                     | 02/01/2003 | 80            | 119         |
| Dal 17/12/2003 al 03/07/2006 | ***** s.p.a.,<br>quote 1/1 diritto di<br>piena proprietà Codice<br>Fiscale/P.IVA: *****          | cessione di ramo d'azienda |            |               |             |
|                              |                                                                                                  | Rogante                    | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                                                                                  | Fanfani Marina             | 17/12/2003 | 48168         | 12939       |
|                              |                                                                                                  | Trascrizione               |            |               |             |
|                              |                                                                                                  | Presso                     | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                                                                                                  | Roma 1                     | 20/01/2004 | 3803          | 5334        |
|                              |                                                                                                  | Registrazione              |            |               |             |
|                              |                                                                                                  | Presso                     | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 03/07/2006 al 10/11/2010 | *****s.r.l.,<br>quote 1/1 diritto di<br>piena proprietà Codice<br>Fiscale/P.IVA: *****           | compravendita              |            |               |             |
|                              |                                                                                                  | Rogante                    | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                                                                                  | Rummo Romolo               | 03/07/2006 | 3687          | 2229        |
|                              |                                                                                                  | Trascrizione               |            |               |             |
|                              |                                                                                                  | Presso                     | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                                                                                                  | Roma 1                     | 11/07/2006 | 90327         | 53151       |
|                              |                                                                                                  | Registrazione              |            |               |             |
|                              |                                                                                                  | Presso                     | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 10/11/2010 al 18/09/2025 | ***** *****<br>s.r.l., quote 1/1<br>diritto di piena<br>proprietà Codice<br>Fiscale/P.IVA: ***** | compravendita              |            |               |             |
|                              |                                                                                                  | Rogante                    | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                                                                                  | Becchetti Alfredo<br>Maria | 10/11/2010 | 21106         | 9149        |
|                              |                                                                                                  | Trascrizione               |            |               |             |
|                              |                                                                                                  | Presso                     | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                                                                                                  | Roma 1                     | 22/11/2010 | 139758        | 82835       |
|                              |                                                                                                  | 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.

Si noti in aggiunta l'atto di MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE trascritto al RG 103116, RP 65991 presso Roma 1 il 08/09/2011 dal notaio Fanfani Marina che riporta nella nota D quanto segue: A RETTIFICA DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 1° LUGLIO 2003 N. 37485 R.P. NELLA QUALE VENIVANO ERRONEAMENTE INDICATI I SOGGETTI. PER IL SOGGETTO A FAVORE: ERRATO CODICE FISCALE. PER IL SOGGETTO CONTRO: ERRATA DENOMINAZIONE E CODICE FISCALE.

Il suddetto atto RG 103116, RP 65991 trascritto il 08/09/2011 non contiene nella sezione B alcun immobile oggetto del pignoramento.

**BENE N° 9 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31, PIANO T**

| Periodo                      | Proprietà                                                                         | Atti                       |            |               |             |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 13/12/2002 al 17/12/2003 | ***** s.p.a.,<br>quote 1/1 diritto di piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: ***** | Fusione                    |            |               |             |
|                              |                                                                                   | Rogante                    | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                                                                   | Fanfani Marina             | 13/12/2002 | 46703         | 12380       |
|                              |                                                                                   | Trascrizione               |            |               |             |
|                              |                                                                                   | Presso                     | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                                                                                   | Roma 1                     | 01/07/2003 | 37845         | 57209       |
|                              |                                                                                   | Registrazione              |            |               |             |
|                              |                                                                                   | Presso                     | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 17/12/2003 al 03/07/2006 | ***** s.p.a.,<br>quote 1/1 diritto di piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: ***** | cessione di ramo d'azienda |            |               |             |
|                              |                                                                                   | Rogante                    | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                                                                   | Fanfani Marina             | 17/12/2003 | 48168         | 12939       |
|                              |                                                                                   | Trascrizione               |            |               |             |
|                              |                                                                                   | Presso                     | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                                                                                   | Roma 1                     | 20/01/2004 | 3803          | 5334        |
|                              |                                                                                   | Registrazione              |            |               |             |
|                              |                                                                                   | Presso                     | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 03/07/2006 al 10/11/2010 | ***** s.r.l.,<br>quote 1/1 diritto di piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: ***** | compravendita              |            |               |             |
|                              |                                                                                   | Rogante                    | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                                                                   | Rummo Romolo               | 03/07/2006 | 3687          | 2229        |
|                              |                                                                                   | Trascrizione               |            |               |             |
|                              |                                                                                   | Presso                     | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                                                                                   | Roma 1                     | 11/07/2006 | 90327         | 53151       |
|                              |                                                                                   | Registrazione              |            |               |             |



|                              |                                                                                            | Presso                     | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------|---------------|-------------|
|                              |                                                                                            | Roma 1                     | 10/07/2006 | 17825         | 1T          |
| Dal 10/11/2010 al 18/09/2025 | *****<br>s.r.l., quote 1/1<br>diritto di piena<br>proprietà Codice<br>Fiscale/P.IVA: ***** | compravendita              |            |               |             |
|                              |                                                                                            | Rogante                    | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                                                                            | Becchetti Alfredo<br>Maria | 10/11/2010 | 21106         | 9149        |
|                              |                                                                                            | Trascrizione               |            |               |             |
|                              |                                                                                            | Presso                     | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                                                                                            | Roma 1                     | 22/11/2010 | 139758        | 82835       |
|                              |                                                                                            | 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.

Si noti in aggiunta l'atto di MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE trascritto al RG 103116, RP 65991 presso Roma 1 il 08/09/2011 dal notaio Fanfani Marina che riporta nella nota D quanto segue: A RETTIFICA DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 1° LUGLIO 2003 N. 37485 R.P. NELLA QUALE VENIVANO ERRONEAMENTE INDICATI I SOGGETTI. PER IL SOGGETTO A FAVORE: ERRATO CODICE FISCALE. PER IL SOGGETTO CONTRO: ERRATA DENOMINAZIONE E CODICE FISCALE.

Il suddetto atto RG 103116, RP 65991 trascritto il 08/09/2011 non contiene nella sezione B alcun immobile oggetto del pignoramento.

**BENE N° 10 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO T2, PIANO T**

| Periodo                      | Proprietà                                                                              | Atti           |            |               |             |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 13/12/2002 al 17/12/2003 | *****<br>s.p.a.,<br>quote 1/1 diritto di<br>piena proprietà Codice<br>Fiscale/P.IVA: * | Fusione        |            |               |             |
|                              |                                                                                        | Rogante        | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                                                                        | Fanfani Marina | 13/12/2002 | 46703         | 12380       |
|                              |                                                                                        | Trascrizione   |            |               |             |
|                              |                                                                                        | Presso         | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                                                                                        | Roma 1         | 01/07/2003 | 37845         | 57209       |



|                                               |                                                                                         |                                   |             |                      |                    |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
|                                               |                                                                                         | <b>Registrazione</b>              |             |                      |                    |
|                                               |                                                                                         | <b>Presso</b>                     | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                                               |                                                                                         | Roma 1                            | 02/01/2003  | 80                   | 119                |
| Dal <b>17/12/2003</b> al<br><b>03/07/2006</b> | ***** s.p.a.,<br>quote 1/1 diritto di<br>piena proprietà Codice<br>Fiscale/P.IVA: ***** | <b>cessione di ramo d'azienda</b> |             |                      |                    |
|                                               |                                                                                         | <b>Rogante</b>                    | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                               |                                                                                         | Fanfani Marina                    | 17/12/2003  | 48168                | 12939              |
|                                               |                                                                                         | <b>Trascrizione</b>               |             |                      |                    |
|                                               |                                                                                         | <b>Presso</b>                     | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                               |                                                                                         | Roma 1                            | 20/01/2004  | 3803                 | 5334               |
|                                               |                                                                                         | <b>Registrazione</b>              |             |                      |                    |
|                                               |                                                                                         | <b>Presso</b>                     | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                                               |                                                                                         |                                   |             |                      |                    |
| Dal <b>03/07/2006</b> al<br><b>10/11/2010</b> | ***** s.r.l.,<br>quote 1/1 diritto di<br>piena proprietà Codice<br>Fiscale/P.IVA: ***** | <b>compravendita</b>              |             |                      |                    |
|                                               |                                                                                         | <b>Rogante</b>                    | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                               |                                                                                         | Rummo Romolo                      | 03/07/2006  | 3687                 | 2229               |
|                                               |                                                                                         | <b>Trascrizione</b>               |             |                      |                    |
|                                               |                                                                                         | <b>Presso</b>                     | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                               |                                                                                         | Roma 1                            | 11/07/2006  | 90327                | 53151              |
|                                               |                                                                                         | <b>Registrazione</b>              |             |                      |                    |
|                                               |                                                                                         | <b>Presso</b>                     | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                                               |                                                                                         | Roma 1                            | 10/07/2006  | 17825                | 1T                 |
| Dal <b>10/11/2010</b> al<br><b>18/09/2025</b> | ***** s.r.l., quote 1/1<br>diritto di piena<br>proprietà Codice<br>Fiscale/P.IVA: ***** | <b>compravendita</b>              |             |                      |                    |
|                                               |                                                                                         | <b>Rogante</b>                    | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                               |                                                                                         | Becchetti Alfredo<br>Maria        | 10/11/2010  | 21106                | 9149               |
|                                               |                                                                                         | <b>Trascrizione</b>               |             |                      |                    |
|                                               |                                                                                         | <b>Presso</b>                     | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                               |                                                                                         | Roma 1                            | 22/11/2010  | 139758               | 82835              |
|                                               |                                                                                         | <b>Registrazione</b>              |             |                      |                    |
|                                               |                                                                                         | <b>Presso</b>                     | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                                               |                                                                                         |                                   |             |                      |                    |

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.

Si noti in aggiunta l'atto di MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE trascritto al RG 103116, RP 65991 presso Roma 1 il 08/09/2011 dal notaio Fanfani Marina che riporta nella nota D quanto segue: A RETTIFICA DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 1° LUGLIO 2003 N. 37485 R.P. NELLA QUALE VENIVANO ERRONEAMENTE INDICATI I SOGGETTI. PER IL SOGGETTO A FAVORE: ERRATO CODICE FISCALE. PER IL SOGGETTO CONTRO: ERRATA DENOMINAZIONE E CODICE FISCALE.

Il suddetto atto RG 103116, RP 65991 trascritto il 08/09/2011 non contiene nella sezione B alcun immobile oggetto del pignoramento.

**BENE N° 11 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO D1, PIANO T**

| Periodo                      | Proprietà                                                                            | Atti                       |            |               |             |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 13/12/2002 al 17/12/2003 | *****<br>s.p.a.,<br>quote 1/1 diritto di piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: ***** | Fusione                    |            |               |             |
|                              |                                                                                      | Rogante                    | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                                                                      | Fanfani Marina             | 13/12/2002 | 46703         | 12380       |
|                              |                                                                                      | Trascrizione               |            |               |             |
|                              |                                                                                      | Presso                     | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                                                                                      | Roma 1                     | 01/07/2003 | 37845         | 57209       |
|                              |                                                                                      | Registrazione              |            |               |             |
|                              |                                                                                      | Presso                     | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 17/12/2003 al 03/07/2006 | ***** s.p.a.,<br>quote 1/1 diritto di piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: *****    | cessione di ramo d'azienda |            |               |             |
|                              |                                                                                      | Rogante                    | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                                                                      | Fanfani Marina             | 17/12/2003 | 48168         | 12939       |
|                              |                                                                                      | Trascrizione               |            |               |             |
|                              |                                                                                      | Presso                     | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                                                                                      | Roma 1                     | 20/01/2004 | 3803          | 5334        |
|                              |                                                                                      | Registrazione              |            |               |             |
|                              |                                                                                      | Presso                     | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 03/07/2006 al 10/11/2010 | ***** s.r.l.,<br>quote 1/1 diritto di piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: *****    | compravendita              |            |               |             |
|                              |                                                                                      | Rogante                    | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                                                                      | Rummo Romolo               | 03/07/2006 | 3687          | 2229        |
|                              |                                                                                      | Trascrizione               |            |               |             |
|                              |                                                                                      | Presso                     | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |



|                              |                                                                                            |                            |            |               |             |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------|---------------|-------------|
|                              |                                                                                            | Roma 1                     | 11/07/2006 | 90327         | 53151       |
|                              |                                                                                            | Registrazione              |            |               |             |
|                              |                                                                                            | Presso                     | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                                                                                            | Roma 1                     | 10/07/2006 | 17825         | 1T          |
| Dal 10/11/2010 al 18/09/2025 | *****<br>s.r.l., quote 1/1<br>diritto di piena<br>proprietà Codice<br>Fiscale/P.IVA: ***** | compravendita              |            |               |             |
|                              |                                                                                            | Rogante                    | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                                                                            | Becchetti Alfredo<br>Maria | 10/11/2010 | 21106         | 9149        |
|                              |                                                                                            | Trascrizione               |            |               |             |
|                              |                                                                                            | Presso                     | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                                                                                            | Roma 1                     | 22/11/2010 | 139758        | 82835       |
|                              |                                                                                            | 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.

Si noti in aggiunta l'atto di MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE trascritto al RG 103116, RP 65991 presso Roma 1 il 08/09/2011 dal notaio Fanfani Marina che riporta nella nota D quanto segue: A RETTIFICA DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 1° LUGLIO 2003 N. 37485 R.P. NELLA QUALE VENIVANO ERRONEAMENTE INDICATI I SOGGETTI. PER IL SOGGETTO A FAVORE: ERRATO CODICE FISCALE. PER IL SOGGETTO CONTRO: ERRATA DENOMINAZIONE E CODICE FISCALE.

Il suddetto atto RG 103116, RP 65991 trascritto il 08/09/2011 non contiene nella sezione B alcun immobile oggetto del pignoramento.

**BENE N° 12 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO D2, PIANO T**

| Periodo                      | Proprietà                                                                                  | Atti           |            |               |             |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 13/12/2002 al 17/12/2003 | *****<br>s.p.a.,<br>quote 1/1 diritto di<br>piena proprietà Codice<br>Fiscale/P.IVA: ***** | Fusione        |            |               |             |
|                              |                                                                                            | Rogante        | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                                                                            | Fanfani Marina | 13/12/2002 | 46703         | 12380       |
|                              |                                                                                            | Trascrizione   |            |               |             |
|                              |                                                                                            | Presso         | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |



|                              |                                                                                   |                                   |             |                      |                    |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
|                              |                                                                                   | Roma 1                            | 01/07/2003  | 37845                | 57209              |
|                              |                                                                                   | <b>Registrazione</b>              |             |                      |                    |
|                              |                                                                                   | <b>Presso</b>                     | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                                                                                   | Roma 1                            | 02/01/2003  | 80                   | 119                |
| Dal 17/12/2003 al 03/07/2006 | ***** s.p.a.,<br>quote 1/1 diritto di piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: ***** | <b>cessione di ramo d'azienda</b> |             |                      |                    |
|                              |                                                                                   | <b>Rogante</b>                    | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                                                                                   | Fanfani Marina                    | 17/12/2003  | 48168                | 12939              |
|                              |                                                                                   | <b>Trascrizione</b>               |             |                      |                    |
|                              |                                                                                   | <b>Presso</b>                     | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                                                                                   | Roma 1                            | 20/01/2004  | 3803                 | 5334               |
|                              |                                                                                   | <b>Registrazione</b>              |             |                      |                    |
|                              |                                                                                   | <b>Presso</b>                     | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                                                                                   |                                   |             |                      |                    |
| Dal 03/07/2006 al 10/11/2010 | ***** s.r.l.,<br>quote 1/1 diritto di piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: ***** | <b>compravendita</b>              |             |                      |                    |
|                              |                                                                                   | <b>Rogante</b>                    | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                                                                                   | Rummo Romolo                      | 03/07/2006  | 3687                 | 2229               |
|                              |                                                                                   | <b>Trascrizione</b>               |             |                      |                    |
|                              |                                                                                   | <b>Presso</b>                     | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                                                                                   | Roma 1                            | 11/07/2006  | 90327                | 53151              |
|                              |                                                                                   | <b>Registrazione</b>              |             |                      |                    |
|                              |                                                                                   | <b>Presso</b>                     | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                                                                                   | Roma 1                            | 10/07/2006  | 17825                | 1T                 |
| Dal 10/11/2010 al 18/09/2025 | *****<br>s.r.l., quote 1/1 diritto di piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: ***** | <b>compravendita</b>              |             |                      |                    |
|                              |                                                                                   | <b>Rogante</b>                    | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                                                                                   | Becchetti Alfredo Maria           | 10/11/2010  | 21106                | 9149               |
|                              |                                                                                   | <b>Trascrizione</b>               |             |                      |                    |
|                              |                                                                                   | <b>Presso</b>                     | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                                                                                   | Roma 1                            | 22/11/2010  | 139758               | 82835              |
|                              |                                                                                   | <b>Registrazione</b>              |             |                      |                    |
|                              |                                                                                   | <b>Presso</b>                     | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                                                                                   |                                   |             |                      |                    |

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.

Si noti in aggiunta l'atto di MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE trascritto al RG 103116, RP 65991 presso Roma 1 il 08/09/2011 dal notaio Fanfani Marina che riporta nella nota D quanto segue: A RETTIFICA DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 1° LUGLIO 2003 N. 37485 R.P. NELLA QUALE VENIVANO ERRONEAMENTE INDICATI I SOGGETTI. PER IL SOGGETTO A FAVORE: ERRATO CODICE FISCALE. PER IL SOGGETTO CONTRO: ERRATA DENOMINAZIONE E CODICE FISCALE.

Il suddetto atto RG 103116, RP 65991 trascritto il 08/09/2011 non contiene nella sezione B alcun immobile oggetto del pignoramento.

### **BENE N° 13 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, PIANO T**

| Periodo                      | Proprietà                                                                            | Atti                       |            |               |             |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 13/12/2002 al 17/12/2003 | *****<br>s.p.a.,<br>quote 1/1 diritto di piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: ***** | Fusione                    |            |               |             |
|                              |                                                                                      | Rogante                    | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                                                                      | Fanfani Marina             | 13/12/2002 | 46703         | 12380       |
|                              |                                                                                      | Trascrizione               |            |               |             |
|                              |                                                                                      | Presso                     | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                                                                                      | Roma 1                     | 01/07/2003 | 37845         | 57209       |
|                              |                                                                                      | Registrazione              |            |               |             |
|                              |                                                                                      | Presso                     | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 17/12/2003 al 03/07/2006 | ***** s.p.a.,<br>quote 1/1 diritto di piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: *****    | cessione di ramo d'azienda |            |               |             |
|                              |                                                                                      | Rogante                    | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                                                                      | Fanfani Marina             | 17/12/2003 | 48168         | 12939       |
|                              |                                                                                      | Trascrizione               |            |               |             |
|                              |                                                                                      | Presso                     | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                                                                                      | Roma 1                     | 20/01/2004 | 3803          | 5334        |
|                              |                                                                                      | Registrazione              |            |               |             |
|                              |                                                                                      | Presso                     | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 03/07/2006 al 10/11/2010 | *****s.r.l.,<br>quote 1/1 diritto di piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: *****     | compravendita              |            |               |             |
|                              |                                                                                      | Rogante                    | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                                                                      | Rummo Romolo               | 03/07/2006 | 3687          | 2229        |
|                              |                                                                                      | Trascrizione               |            |               |             |



|                                               |                                                                                            |                            |             |                      |                    |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
|                                               |                                                                                            | <b>Presso</b>              | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                               |                                                                                            | Roma 1                     | 11/07/2006  | 90327                | 53151              |
|                                               |                                                                                            | <b>Registrazione</b>       |             |                      |                    |
|                                               |                                                                                            | <b>Presso</b>              | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| Dal <b>10/11/2010</b> al<br><b>18/09/2025</b> | *****<br>s.r.l., quote 1/1<br>diritto di piena<br>proprietà Codice<br>Fiscale/P.IVA: ***** | Roma 1                     | 10/07/2006  | 17825                | 1T                 |
|                                               |                                                                                            | <b>compravendita</b>       |             |                      |                    |
|                                               |                                                                                            | <b>Rogante</b>             | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                               |                                                                                            | Becchetti Alfredo<br>Maria | 10/11/2010  | 21106                | 9149               |
|                                               |                                                                                            | <b>Trascrizione</b>        |             |                      |                    |
|                                               |                                                                                            | <b>Presso</b>              | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                               |                                                                                            | Roma 1                     | 22/11/2010  | 139758               | 82835              |
|                                               |                                                                                            | <b>Registrazione</b>       |             |                      |                    |
|                                               |                                                                                            | <b>Presso</b>              | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                                               |                                                                                            |                            |             |                      |                    |

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.

Si noti in aggiunta l'atto di MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE trascritto al RG 103116, RP 65991 presso Roma 1 il 08/09/2011 dal notaio Fanfani Marina che riporta nella nota D quanto segue: A RETTIFICA DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 1° LUGLIO 2003 N. 37485 R.P. NELLA QUALE VENIVANO ERRONEAMENTE INDICATI I SOGGETTI. PER IL SOGGETTO A FAVORE: ERRATO CODICE FISCALE. PER IL SOGGETTO CONTRO: ERRATA DENOMINAZIONE E CODICE FISCALE.

Il suddetto atto RG 103116, RP 65991 trascritto il 08/09/2011 non contiene nella sezione B alcun immobile oggetto del pignoramento.

**BENE N° 14 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO A, PIANO T**

| <b>Periodo</b>                                | <b>Proprietà</b>                                                                     | <b>Atti</b>    |             |                      |                    |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal <b>13/12/2002</b> al<br><b>17/12/2003</b> | *****<br>s.p.a.,<br>quote 1/1 diritto di<br>piena proprietà Codice<br>Fiscale/P.IVA: | <b>Fusione</b> |             |                      |                    |
|                                               |                                                                                      | <b>Rogante</b> | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                               |                                                                                      | Fanfani Marina | 13/12/2002  | 46703                | 12380              |



|                                 |                                                                                            |                            |            |               |             |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------|---------------|-------------|
|                                 | *****                                                                                      | Trascrizione               |            |               |             |
|                                 |                                                                                            | Presso                     | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                 |                                                                                            | Roma 1                     | 01/07/2003 | 37845         | 57209       |
|                                 |                                                                                            | Registrazione              |            |               |             |
|                                 |                                                                                            | Presso                     | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                                 |                                                                                            | Roma 1                     | 02/01/2003 | 80            | 119         |
| Dal 17/12/2003 al<br>03/07/2006 | ***** s.p.a.,<br>quote 1/1 diritto di<br>piena proprietà Codice<br>Fiscale/P.IVA: *****    | cessione di ramo d'azienda |            |               |             |
|                                 |                                                                                            | Rogante                    | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                 |                                                                                            | Fanfani Marina             | 17/12/2003 | 48168         | 12939       |
|                                 |                                                                                            | Trascrizione               |            |               |             |
|                                 |                                                                                            | Presso                     | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                 |                                                                                            | Roma 1                     | 20/01/2004 | 3803          | 5334        |
|                                 |                                                                                            | Registrazione              |            |               |             |
|                                 |                                                                                            | Presso                     | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                                 |                                                                                            |                            |            |               |             |
| Dal 03/07/2006 al<br>10/11/2010 | ***** s.r.l.,<br>quote 1/1 diritto di<br>piena proprietà Codice<br>Fiscale/P.IVA: *****    | compravendita              |            |               |             |
|                                 |                                                                                            | Rogante                    | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                 |                                                                                            | Rummo Romolo               | 03/07/2006 | 3687          | 2229        |
|                                 |                                                                                            | Trascrizione               |            |               |             |
|                                 |                                                                                            | Presso                     | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                 |                                                                                            | Roma 1                     | 11/07/2006 | 90327         | 53151       |
|                                 |                                                                                            | Registrazione              |            |               |             |
|                                 |                                                                                            | Presso                     | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 10/11/2010 al<br>18/09/2025 | *****<br>s.r.l., quote 1/1<br>diritto di piena<br>proprietà Codice<br>Fiscale/P.IVA: ***** | compravendita              |            |               |             |
|                                 |                                                                                            | Rogante                    | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                 |                                                                                            | Becchetti Alfredo<br>Maria | 10/11/2010 | 21106         | 9149        |
|                                 |                                                                                            | Trascrizione               |            |               |             |
|                                 |                                                                                            | Presso                     | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                 |                                                                                            | Roma 1                     | 22/11/2010 | 139758        | 82835       |
|                                 |                                                                                            | 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.

Si noti in aggiunta l'atto di MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE trascritto al RG 103116, RP 65991 presso Roma 1 il 08/09/2011 dal notaio Fanfani Marina che riporta nella nota D quanto segue: A RETTIFICA DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 1° LUGLIO 2003 N. 37485 R.P. NELLA QUALE VENIVANO ERRONEAMENTE INDICATI I SOGGETTI. PER IL SOGGETTO A FAVORE: ERRATO CODICE FISCALE. PER IL SOGGETTO CONTRO: ERRATA DENOMINAZIONE E CODICE FISCALE.

Il suddetto atto RG 103116, RP 65991 trascritto il 08/09/2011 non contiene nella sezione B alcun immobile oggetto del pignoramento.

**BENE N° 15 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO B, PIANO T**

| Periodo                      | Proprietà                                                                         | Atti                       |            |               |             |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 13/12/2002 al 17/12/2003 | ***** s.p.a.,<br>quote 1/1 diritto di piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: ***** | Fusione                    |            |               |             |
|                              |                                                                                   | Rogante                    | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                                                                   | Fanfani Marina             | 13/12/2002 | 46703         | 12380       |
|                              |                                                                                   | Trascrizione               |            |               |             |
|                              |                                                                                   | Presso                     | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                                                                                   | Roma 1                     | 01/07/2003 | 37845         | 57209       |
|                              |                                                                                   | Registrazione              |            |               |             |
|                              |                                                                                   | Presso                     | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 17/12/2003 al 03/07/2006 | ***** s.p.a.,<br>quote 1/1 diritto di piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: ***** | cessione di ramo d'azienda |            |               |             |
|                              |                                                                                   | Rogante                    | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                                                                   | Fanfani Marina             | 17/12/2003 | 48168         | 12939       |
|                              |                                                                                   | Trascrizione               |            |               |             |
|                              |                                                                                   | Presso                     | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                                                                                   | Roma 1                     | 20/01/2004 | 3803          | 5334        |
|                              |                                                                                   | Registrazione              |            |               |             |
|                              |                                                                                   | Presso                     | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 03/07/2006 al            | ***** s.r.l.,<br>quote 1/1 diritto di                                             | compravendita              |            |               |             |
|                              |                                                                                   |                            |            |               |             |



|                              |                                                                                                 |                            |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| 10/11/2010                   | piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: *****                                                     | <b>Rogante</b>             | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                                                                                                 | Rummo Romolo               | 03/07/2006  | 3687                 | 2229               |
|                              |                                                                                                 | <b>Trascrizione</b>        |             |                      |                    |
|                              |                                                                                                 | <b>Presso</b>              | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                                                                                                 | Roma 1                     | 11/07/2006  | 90327                | 53151              |
|                              |                                                                                                 | <b>Registrazione</b>       |             |                      |                    |
|                              |                                                                                                 | <b>Presso</b>              | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                                                                                                 | Roma 1                     | 10/07/2006  | 17825                | 1T                 |
| Dal 10/11/2010 al 18/09/2025 | ***** *****<br>s.r.l., quote 1/1<br>diritto di piena<br>proprietà Codice<br>Fiscale/P.IVA: **** | <b>compravendita</b>       |             |                      |                    |
|                              |                                                                                                 | <b>Rogante</b>             | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                                                                                                 | Becchetti Alfredo<br>Maria | 10/11/2010  | 21106                | 9149               |
|                              |                                                                                                 | <b>Trascrizione</b>        |             |                      |                    |
|                              |                                                                                                 | <b>Presso</b>              | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                                                                                                 | Roma 1                     | 22/11/2010  | 139758               | 82835              |
|                              |                                                                                                 | <b>Registrazione</b>       |             |                      |                    |
|                              |                                                                                                 | <b>Presso</b>              | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                                                                                                 |                            |             |                      |                    |

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.

Si noti in aggiunta l'atto di MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE trascritto al RG 103116, RP 65991 presso Roma 1 il 08/09/2011 dal notaio Fanfani Marina che riporta nella nota D quanto segue: A RETTIFICA DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 1° LUGLIO 2003 N. 37485 R.P. NELLA QUALE VENIVANO ERRONEAMENTE INDICATI I SOGGETTI. PER IL SOGGETTO A FAVORE: ERRATO CODICE FISCALE. PER IL SOGGETTO CONTRO: ERRATA DENOMINAZIONE E CODICE FISCALE.

Il suddetto atto RG 103116, RP 65991 trascritto il 08/09/2011 non contiene nella sezione B alcun immobile oggetto del pignoramento.



**BENE N° 16 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO T1, PIANO T**

| Periodo                      | Proprietà                                                                         | Atti                       |            |               |             |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 13/12/2002 al 17/12/2003 | ***** s.p.a.,<br>quote 1/1 diritto di piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: ***** | Fusione                    |            |               |             |
|                              |                                                                                   | Rogante                    | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                                                                   | Fanfani Marina             | 13/12/2002 | 46703         | 12380       |
|                              |                                                                                   | Trascrizione               |            |               |             |
|                              |                                                                                   | Presso                     | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                                                                                   | Roma 1                     | 01/07/2003 | 37845         | 57209       |
|                              |                                                                                   | Registrazione              |            |               |             |
|                              |                                                                                   | Presso                     | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                                                                                   | Roma 1                     | 02/01/2003 | 80            | 119         |
| Dal 17/12/2003 al 03/07/2006 | ***** s.p.a.,<br>quote 1/1 diritto di piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: ***** | cessione di ramo d'azienda |            |               |             |
|                              |                                                                                   | Rogante                    | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                                                                   | Fanfani Marina             | 17/12/2003 | 48168         | 12939       |
|                              |                                                                                   | Trascrizione               |            |               |             |
|                              |                                                                                   | Presso                     | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                                                                                   | Roma 1                     | 20/01/2004 | 3803          | 5334        |
|                              |                                                                                   | Registrazione              |            |               |             |
|                              |                                                                                   | Presso                     | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                                                                                   |                            |            |               |             |
| Dal 03/07/2006 al 10/11/2010 | ***** s.r.l.,<br>quote 1/1 diritto di piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: ***** | compravendita              |            |               |             |
|                              |                                                                                   | Rogante                    | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                                                                   | Rummo Romolo               | 03/07/2006 | 3687          | 2229        |
|                              |                                                                                   | Trascrizione               |            |               |             |
|                              |                                                                                   | Presso                     | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                                                                                   | Roma 1                     | 11/07/2006 | 90327         | 53151       |
|                              |                                                                                   | Registrazione              |            |               |             |
|                              |                                                                                   | Presso                     | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                                                                                   | Roma 1                     | 10/07/2006 | 17825         | 1T          |
| Dal 10/11/2010 al 18/09/2025 | ***** s.r.l., quote 1/1 diritto di piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: *****    | compravendita              |            |               |             |
|                              |                                                                                   | Rogante                    | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                                                                   | Becchetti Alfredo Maria    | 10/11/2010 | 21106         | 9149        |
|                              |                                                                                   | Trascrizione               |            |               |             |



|               |  | Presso | Data       | Reg. gen. | Reg. part. |
|---------------|--|--------|------------|-----------|------------|
|               |  | Roma 1 | 22/11/2010 | 139758    | 82835      |
| 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.

Si noti in aggiunta l'atto di MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE trascritto al RG 103116, RP 65991 presso Roma 1 il 08/09/2011 dal notaio Fanfani Marina che riporta nella nota D quanto segue: A RETTIFICA DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 1° LUGLIO 2003 N. 37485 R.P. NELLA QUALE VENIVANO ERRONEAMENTE INDICATI I SOGGETTI. PER IL SOGGETTO A FAVORE: ERRATO CODICE FISCALE. PER IL SOGGETTO CONTRO: ERRATA DENOMINAZIONE E CODICE FISCALE.

Il suddetto atto RG 103116, RP 65991 trascritto il 08/09/2011 non contiene nella sezione B alcun immobile oggetto del pignoramento.

**BENE N° 17 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, PIANO T-1**

| Periodo                      | Proprietà                                                                            | Atti                       |            |               |             |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 13/12/2002 al 17/12/2003 | *****<br>s.p.a.,<br>quote 1/1 diritto di piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: ***** | Fusione                    |            |               |             |
|                              |                                                                                      | Rogante                    | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                                                                      | Fanfani Marina             | 13/12/2002 | 46703         | 12380       |
|                              |                                                                                      | Trascrizione               |            |               |             |
|                              |                                                                                      | Presso                     | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                                                                                      | Roma 1                     | 01/07/2003 | 37845         | 57209       |
|                              |                                                                                      | Registrazione              |            |               |             |
|                              |                                                                                      | Presso                     | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                                                                                      | Roma 1                     | 02/01/2003 | 80            | 119         |
| Dal 17/12/2003 al 03/07/2006 | ***** s.p.a.,<br>quote 1/1 diritto di piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: *****    | cessione di ramo d'azienda |            |               |             |
|                              |                                                                                      | Rogante                    | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                                                                      | Fanfani Marina             | 17/12/2003 | 48168         | 12939       |
|                              |                                                                                      | Trascrizione               |            |               |             |



|                              |                                                                                            |                            |             |                      |                    |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
|                              |                                                                                            | <b>Presso</b>              | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                                                                                            | Roma 1                     | 20/01/2004  | 3803                 | 5334               |
|                              |                                                                                            | <b>Registrazione</b>       |             |                      |                    |
|                              |                                                                                            | <b>Presso</b>              | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| Dal 03/07/2006 al 10/11/2010 | ***** s.r.l.,<br>quote 1/1 diritto di<br>piena proprietà Codice<br>Fiscale/P.IVA: *****    | <b>compravendita</b>       |             |                      |                    |
|                              |                                                                                            | <b>Rogante</b>             | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                                                                                            | Rummo Romolo               | 03/07/2006  | 3687                 | 2229               |
|                              |                                                                                            | <b>Trascrizione</b>        |             |                      |                    |
|                              |                                                                                            | <b>Presso</b>              | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                                                                                            | Roma 1                     | 11/07/2006  | 90327                | 53151              |
|                              |                                                                                            | <b>Registrazione</b>       |             |                      |                    |
|                              |                                                                                            | <b>Presso</b>              | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| Dal 10/11/2010 al 18/09/2025 | *****<br>s.r.l., quote 1/1<br>diritto di piena<br>proprietà Codice<br>Fiscale/P.IVA: ***** | <b>compravendita</b>       |             |                      |                    |
|                              |                                                                                            | <b>Rogante</b>             | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                                                                                            | Becchetti Alfredo<br>Maria | 10/11/2010  | 21106                | 9149               |
|                              |                                                                                            | <b>Trascrizione</b>        |             |                      |                    |
|                              |                                                                                            | <b>Presso</b>              | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                                                                                            | Roma 1                     | 22/11/2010  | 139758               | 82835              |
|                              |                                                                                            | <b>Registrazione</b>       |             |                      |                    |
|                              |                                                                                            | <b>Presso</b>              | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |

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.

Si noti in aggiunta l'atto di MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE trascritto al RG 103116, RP 65991 presso Roma 1 il 08/09/2011 dal notaio Fanfani Marina che riporta nella nota D quanto segue: A RETTIFICA DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 1° LUGLIO 2003 N. 37485 R.P. NELLA QUALE VENIVANO ERRONEAMENTE INDICATI I SOGGETTI. PER IL SOGGETTO A FAVORE: ERRATO CODICE FISCALE. PER IL SOGGETTO CONTRO: ERRATA DENOMINAZIONE E CODICE FISCALE.



Il suddetto atto RG 103116, RP 65991 trascritto il 08/09/2011 non contiene nella sezione B alcun immobile oggetto del pignoramento.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X4, PIANO T**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 01/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- ☐ **Ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 13/05/2014  
Reg. gen. 53983 - Reg. part. 6429  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. - GRUPPO BANCO DESIO  
Contro \*\*\*\*\* S.R.L.  
Capitale: € 1.300.000,00  
Rogante: Becchetti Alfredo Maria  
Data: 09/05/2014  
N° repertorio: 25231  
N° raccolta: 11945

### *Trascrizioni*

- ☐ **costituzione di diritti reali di servitù a titolo gratuito**  
Trascritto a Roma 1 il 20/01/2004  
Reg. gen. 5334 - Reg. part. 3803  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\*\* s.p.a.  
Contro \*\*\*\*\* S.R.L.
- ☐ **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 24/04/2023  
Reg. gen. 51441 - Reg. part. 37132  
Quota: 1/1  
A favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. - GRUPPO BANCO DESIO  
Contro \*\*\*\*\* S.R.L.

**BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X3, PIANO T**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 02/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- ☐ **Ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 13/05/2014



Reg. gen. 53983 - Reg. part. 6429  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. - GRUPPO BANCO DESIO  
Contro \*\*\*\*\* S.R.L.  
Capitale: € 1.300.000,00  
Rogante: Becchetti Alfredo Maria  
Data: 09/05/2014  
N° repertorio: 25231  
N° raccolta: 11945

### Trascrizioni

- ☐ **costituzione di diritti reali di servitù a titolo gratuito**  
Trascritto a Roma 1 il 20/01/2004  
Reg. gen. 5334 - Reg. part. 3803  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\*\* s.p.a.  
Contro \*\*\*\*\* S.R.L.
- ☐ **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 24/04/2023  
Reg. gen. 51441 - Reg. part. 37132  
Quota: 1/1  
A favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. - GRUPPO BANCO DESIO  
Contro \*\*\*\*\* S.R.L.

**BENE N° 3 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X5, PIANO 1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 01/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- ☐ **Ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 13/05/2014  
Reg. gen. 53983 - Reg. part. 6429  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. - GRUPPO BANCO DESIO  
Contro \*\*\*\*\* S.R.L.  
Capitale: € 1.300.000,00  
Rogante: Becchetti Alfredo Maria  
Data: 09/05/2014  
N° repertorio: 25231  
N° raccolta: 11945

### Trascrizioni

- ☐ **costituzione di diritti reali di servitù a titolo gratuito**  
Trascritto a Roma 1 il 20/01/2004  
Reg. gen. 5334 - Reg. part. 3803  
Quota: 1/1



A favore di \*\*\*\*\* s.p.a.

Contro \*\*\*\*\* S.R.L.



**Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 24/04/2023

Reg. gen. 51441 - Reg. part. 37132

Quota: 1/1

A favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. - GRUPPO BANCO DESIO

Contro \*\*\*\*\* S.R.L.

**BENE N° 4 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO 1, PIANO T**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 01/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**



**Ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo

Iscritto a Roma 1 il 13/05/2014

Reg. gen. 53983 - Reg. part. 6429

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. - GRUPPO BANCO DESIO

Contro \*\*\*\*\* S.R.L.

Capitale: € 1.300.000,00

Rogante: Becchetti Alfredo Maria

Data: 09/05/2014

N° repertorio: 25231

N° raccolta: 11945

**Trascrizioni**



**costituzione di diritti reali di servitù a titolo gratuito**

Trascritto a Roma 1 il 20/01/2004

Reg. gen. 5334 - Reg. part. 3803

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\*\* s.p.a.

Contro \*\*\*\*\* S.R.L.



**Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 24/04/2023

Reg. gen. 51441 - Reg. part. 37132

Quota: 1/1

A favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. - GRUPPO BANCO DESIO

Contro \*\*\*\*\* S.R.L.

**BENE N° 5 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X6, PIANO T**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 01/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**



- ☐ **Ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 13/05/2014  
Reg. gen. 53983 - Reg. part. 6429  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. - GRUPPO BANCO DESIO  
Contro \*\*\*\*\* S.R.L.  
Capitale: € 1.300.000,00  
Rogante: Becchetti Alfredo Maria  
Data: 09/05/2014  
N° repertorio: 25231  
N° raccolta: 11945

### **Trascrizioni**

- ☐ **costituzione di diritti reali di servitù a titolo gratuito**  
Trascritto a Roma 1 il 20/01/2004  
Reg. gen. 5334 - Reg. part. 3803  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\*\*s.p.a.  
Contro \*\*\*\*\* S.R.L.
- ☐ **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 24/04/2023  
Reg. gen. 51441 - Reg. part. 37132  
Quota: 1/1  
A favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. - GRUPPO BANCO DESIO  
Contro \*\*\*\*\* S.R.L.

**BENE N° 6 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X6, PIANO T**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 01/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- ☐ **Ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 13/05/2014  
Reg. gen. 53983 - Reg. part. 6429  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. - GRUPPO BANCO DESIO  
Contro \*\*\*\*\* S.R.L.  
Capitale: € 1.300.000,00  
Rogante: Becchetti Alfredo Maria  
Data: 09/05/2014  
N° repertorio: 25231  
N° raccolta: 11945

### **Trascrizioni**

- ☐ **costituzione di diritti reali di servitù a titolo gratuito**  
Trascritto a Roma 1 il 20/01/2004



Reg. gen. 5334 - Reg. part. 3803

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\*\* s.p.a.

Contro \*\*\*\*\* S.R.L.



**Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 24/04/2023

Reg. gen. 51441 - Reg. part. 37132

Quota: 1/1

A favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. - GRUPPO BANCO DESIO

Contro \*\*\*\*\* S.R.L.

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, PIANO 1**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 01/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**



**Ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo

Iscritto a Roma 1 il 13/05/2014

Reg. gen. 53983 - Reg. part. 6429

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. - GRUPPO BANCO DESIO

Contro \*\*\*\*\* S.R.L.

Capitale: € 1.300.000,00

Rogante: Becchetti Alfredo Maria

Data: 09/05/2014

N° repertorio: 25231

N° raccolta: 11945

**Trascrizioni**



**costituzione di diritti reali di servitù a titolo gratuito**

Trascritto a Roma 1 il 20/01/2004

Reg. gen. 5334 - Reg. part. 3803

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\*\* s.p.a.

Contro \*\*\*\*\* S.R.L.



**Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 24/04/2023

Reg. gen. 51441 - Reg. part. 37132

Quota: 1/1

A favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. - GRUPPO BANCO DESIO

Contro \*\*\*\*\* S.R.L.

**BENE N° 8 - ENTE COMUNE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, PIANO T-1**

---



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 16/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- ☐ **Ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 13/05/2014  
Reg. gen. 53983 - Reg. part. 6429  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. - GRUPPO BANCO DESIO  
Contro \*\*\*\*\* S.R.L.  
Capitale: € 1.300.000,00  
Rogante: Becchetti Alfredo Maria  
Data: 09/05/2014  
N° repertorio: 25231  
N° raccolta: 11945

### **Trascrizioni**

- ☐ **costituzione di diritti reali di servitù a titolo gratuito**  
Trascritto a Roma 1 il 20/01/2004  
Reg. gen. 5334 - Reg. part. 3803  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\*\* s.p.a.  
Contro \*\*\*\*\* S.R.L.
- ☐ **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 24/04/2023  
Reg. gen. 51441 - Reg. part. 37132  
Quota: 1/1  
A favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. - GRUPPO BANCO DESIO  
Contro \*\*\*\*\* S.R.L.

**BENE N° 9 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31, PIANO T**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 16/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- ☐ **Ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 13/05/2014  
Reg. gen. 53983 - Reg. part. 6429  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. - GRUPPO BANCO DESIO  
Contro \*\*\*\*\* S.R.L.  
Capitale: € 1.300.000,00  
Rogante: Becchetti Alfredo Maria  
Data: 09/05/2014  
N° repertorio: 25231  
N° raccolta: 11945



### Trascrizioni

☐ **costituzione di diritti reali di servitù a titolo gratuito**

Trascritto a Roma 1 il 20/01/2004

Reg. gen. 5334 - Reg. part. 3803

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\*\* s.p.a.

Contro \*\*\*\*\* S.R.L.

☐ **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 24/04/2023

Reg. gen. 51441 - Reg. part. 37132

Quota: 1/1

A favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. - GRUPPO BANCO DESIO

Contro \*\*\*\*\* S.R.L.

**BENE N° 10 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO T2, PIANO T**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 16/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

☐ **Ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo

Iscritto a Roma 1 il 13/05/2014

Reg. gen. 53983 - Reg. part. 6429

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. - GRUPPO BANCO DESIO

Contro \*\*\*\*\* S.R.L.

Capitale: € 1.300.000,00

Rogante: Becchetti Alfredo Maria

Data: 09/05/2014

N° repertorio: 25231

N° raccolta: 11945

### Trascrizioni

☐ **costituzione di diritti reali di servitù a titolo gratuito**

Trascritto a Roma 1 il 20/01/2004

Reg. gen. 5334 - Reg. part. 3803

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\*\* s.p.a.

Contro \*\*\*\*\* S.R.L.

☐ **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 24/04/2023

Reg. gen. 51441 - Reg. part. 37132

Quota: 1/1

A favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. - GRUPPO BANCO DESIO

Contro \*\*\*\*\* S.R.L.

**BENE N° 11 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO D1, PIANO T**

---



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 16/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- ☐ **Ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 13/05/2014  
Reg. gen. 53983 - Reg. part. 6429  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. - GRUPPO BANCO DESIO  
Contro \*\*\*\*\* S.R.L.  
Capitale: € 1.300.000,00  
Rogante: Becchetti Alfredo Maria  
Data: 09/05/2014  
N° repertorio: 25231  
N° raccolta: 11945

### **Trascrizioni**

- ☐ **costituzione di diritti reali di servitù a titolo gratuito**  
Trascritto a Roma 1 il 20/01/2004  
Reg. gen. 5334 - Reg. part. 3803  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\*\* s.p.a.  
Contro \*\*\*\*\* S.R.L.
- ☐ **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 24/04/2023  
Reg. gen. 51441 - Reg. part. 37132  
Quota: 1/1  
A favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. - GRUPPO BANCO DESIO  
Contro \*\*\*\*\* S.R.L.

**BENE N° 12 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO D2, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 16/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- ☐ **Ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 13/05/2014  
Reg. gen. 53983 - Reg. part. 6429  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. - GRUPPO BANCO DESIO  
Contro \*\*\*\*\* S.R.L.  
Capitale: € 1.300.000,00  
Rogante: Becchetti Alfredo Maria  
Data: 09/05/2014  
N° repertorio: 25231  
N° raccolta: 11945



### Trascrizioni

- ☐ **costituzione di diritti reali di servitù a titolo gratuito**  
Trascritto a Roma 1 il 20/01/2004  
Reg. gen. 5334 - Reg. part. 3803  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\*\* s.p.a.  
Contro \*\*\*\*\* S.R.L.
- ☐ **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 24/04/2023  
Reg. gen. 51441 - Reg. part. 37132  
Quota: 1/1  
A favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. - GRUPPO BANCO DESIO  
Contro \*\*\*\*\* S.R.L.

### **BENE N° 13 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 16/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- ☐ **Ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 13/05/2014  
Reg. gen. 53983 - Reg. part. 6429  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. - GRUPPO BANCO DESIO  
Contro \*\*\*\*\* S.R.L.  
Capitale: € 1.300.000,00  
Rogante: Becchetti Alfredo Maria  
Data: 09/05/2014  
N° repertorio: 25231  
N° raccolta: 11945

### Trascrizioni

- ☐ **costituzione di diritti reali di servitù a titolo gratuito**  
Trascritto a Roma 1 il 20/01/2004  
Reg. gen. 5334 - Reg. part. 3803  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\*\* s.p.a.  
Contro \*\*\*\*\* S.R.L.
- ☐ **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 24/04/2023  
Reg. gen. 51441 - Reg. part. 37132  
Quota: 1/1  
A favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. - GRUPPO BANCO DESIO  
Contro \*\*\*\*\* S.R.L.

### **BENE N° 14 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO A, PIANO T**



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 16/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- ☐ **Ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 13/05/2014  
Reg. gen. 53983 - Reg. part. 6429  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. - GRUPPO BANCO DESIO  
Contro \*\*\*\*\* S.R.L.  
Capitale: € 1.300.000,00  
Rogante: Becchetti Alfredo Maria  
Data: 09/05/2014  
N° repertorio: 25231  
N° raccolta: 11945

### **Trascrizioni**

- ☐ **costituzione di diritti reali di servitù a titolo gratuito**  
Trascritto a Roma 1 il 20/01/2004  
Reg. gen. 5334 - Reg. part. 3803  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\*\* s.p.a.  
Contro \*\*\*\*\* S.R.L.
- ☐ **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 24/04/2023  
Reg. gen. 51441 - Reg. part. 37132  
Quota: 1/1  
A favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. - GRUPPO BANCO DESIO  
Contro \*\*\*\*\* S.R.L.

**BENE N° 15 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO B, PIANO T**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 16/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- ☐ **Ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 13/05/2014  
Reg. gen. 53983 - Reg. part. 6429  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. - GRUPPO BANCO DESIO  
Contro \*\*\*\*\* S.R.L.  
Capitale: € 1.300.000,00  
Rogante: Becchetti Alfredo Maria  
Data: 09/05/2014



N° repertorio: 25231  
N° raccolta: 11945

### Trascrizioni

☐ **costituzione di diritti reali di servitù a titolo gratuito**

Trascritto a Roma 1 il 20/01/2004  
Reg. gen. 5334 - Reg. part. 3803  
Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\*\* s.p.a.

Contro \*\*\*\*\* S.R.L.

☐ **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 24/04/2023  
Reg. gen. 51441 - Reg. part. 37132  
Quota: 1/1

A favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. - GRUPPO BANCO DESIO

Contro \*\*\*\*\* S.R.L.

**BENE N° 16 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO T1, PIANO T**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 01/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

☐ **Ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo

Iscritto a Roma 1 il 13/05/2014  
Reg. gen. 53983 - Reg. part. 6429  
Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. - GRUPPO BANCO DESIO

Contro \*\*\*\*\* S.R.L.

Capitale: € 1.300.000,00

Rogante: Becchetti Alfredo Maria

Data: 09/05/2014

N° repertorio: 25231

N° raccolta: 11945

### Trascrizioni

☐ **costituzione di diritti reali di servitù a titolo gratuito**

Trascritto a Roma 1 il 20/01/2004  
Reg. gen. 5334 - Reg. part. 3803  
Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\*\* s.p.a.

Contro \*\*\*\*\* S.R.L.

☐ **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 24/04/2023  
Reg. gen. 51441 - Reg. part. 37132  
Quota: 1/1



A favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. - GRUPPO BANCO DESIO  
Contro \*\*\*\*\* S.R.L.

**BENE N° 17 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, PIANO T-1**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 01/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Iscrizioni***

- ☐ **Ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 13/05/2014  
Reg. gen. 53983 - Reg. part. 6429  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. - GRUPPO BANCO DESIO  
Contro \*\*\*\*\* S.R.L.  
Capitale: € 1.300.000,00  
Rogante: Becchetti Alfredo Maria  
Data: 09/05/2014  
N° repertorio: 25231  
N° raccolta: 11945

### ***Trascrizioni***

- ☐ **costituzione di diritti reali di servitù a titolo gratuito**  
Trascritto a Roma 1 il 20/01/2004  
Reg. gen. 5334 - Reg. part. 3803  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\*\* s.p.a.  
Contro \*\*\*\*\* S.R.L.
- ☐ **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 24/04/2023  
Reg. gen. 51441 - Reg. part. 37132  
Quota: 1/1  
A favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. - GRUPPO BANCO DESIO  
Contro \*\*\*\*\* S.R.L.



## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X4, PIANO T**

Lo scrivente Esperto stimatore, vista la complessità vincolistica dell'area, dalla quale dipende anche il buon fine delle numerose istanze di condono edilizio presentate, ha chiesto un CDU con protocollo QF/2025/118055 del 4.07.2025;

Il dipartimento di programmazione urbanistica del comune di Roma ha fornito risposta in data 15/07/2025 con protocollo n. QF/2025/0119192, come di seguito:

"Visti gli elaborati di Piano Regolatore Generale depositati alla data odierna presso l'Ufficio Visure e pubblicati sul sito istituzionale;

Visto l'art.3 comma 3 bis della L.R. n.1 del 3.01.1986, modificato comma 1 dell'art. 71 della L.R. n. 14 del 11.08.2021;

Visto l'art. 34 dello Statuto di Roma Capitale, approvato con Delibera di Assemblea Capitolina n. 8 del 07.03.2013;

SI CERTIFICA

che l'area, distinta nel Catasto del Comune al foglio 872 particelle 77, 79, 118, 961, 963, 964, 965, evidenziata sull'estratto catastale allegato alla richiesta, nel Piano Regolatore Generale vigente approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008 e nella successiva Delibera del Commissario Straordinario n. 48 del 07.06.2016 di presa d'atto del disegno definitivo e Delibera di Assemblea Capitolina 169 del 11.12.2024 di adozione della variante parziale alle Norme Tecniche di Attuazione, ricade:

- nell'elaborato prescrittivo "3. Sistemi e Regole (scala 1:10.000 – foglio 17)" nella componente "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" della Città consolidata del Sistema insediativo disciplinata ai sensi degli artt. 44, 45, 48 delle NTA vigenti.

Con successivo provvedimento l'area risulta compresa nell'ampliamento della Riserva Naturale Regionale Laurentino Acqua Acetosa istituita con L.R. 06.10.1997, n. 29 (B.U.R.L. 10.11.1997, n. 31 S.O. n. 2) e successive modifiche ed integrazioni approvate con L.R. 25.03.2021, n. 4 (B.U.R.L. 30.03.2021, n. 32).

- nell'elaborato prescrittivo "4. Rete Ecologica (scala 1:10.000 – foglio 17)": risulta ricadere nella componente primaria A (art. 72 N.T.A.).

- nell'elaborato gestionale G1. "Carta per la Qualità (scala 1:10.000 – foglio 17)", di cui alla Deliberazione di A.C. n.60 del 27.06.2024, risulta individuato nei Parchi Istituiti;

- nell'elaborato gestionale G8. "Standard Urbanistici (scala 1:10.000 – foglio 17)": non è interessata da alcuna classificazione.

Stante l'adozione della D.A.C. 169 del 11.12.2024 avente ad oggetto: "Adozione, ai sensi dell'art. 10 della Legge n. 1150/1942 e L.R. n. 19/2022, della variante parziale alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008" e la conseguente applicazione delle misure di salvaguardia (ai sensi del comma 3 dell'art. 12 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii), si rimanda alla lettura congiunta delle prescrizioni contenute negli articoli oggetto di modifica.

Nel previgente Piano Regolatore, approvato con D.P.R. n. 1645 del 16.12.1965 e nella successiva variante all'art. 10, paragrafi 2) 3) 4) 5) delle NN.TT. di attuazione del P.R.G con D.G.R.L. n. 4409

del 15.07.1997 e n. 1365 del 18.10.2002, l'area ricadeva in Zona G3 ex G4 (Case con Giardino). Successivamente la variante al P.R.G. denominata "Piano delle Certezze", approvata con

D.G.R.L. n. 856 del 10.09.2004, introduceva il vincolo di rispetto monumentale di tipo areale e vincolo archeologico o paesistico.

Si precisa che ai sensi del comma 1, art. 10 della Legge Quadro n. 353 del 21.11.2000 in materia di incendi boschivi, l'area non risulta tra gli elenchi definitivi dei soprassuoli già percorsi dal fuoco.

Si precisa altresì che l'area non risulta censita negli allegati relativi alla "Attestazione di esistenza gravami usi civici" del 23.01.2008, resa in sede di approvazione del Piano Regolatore Generale

(D.C.C. n.18/2008).

Si rilascia il presente certificato ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001.





*PRG – stralcio di PRG vigente*



*Carta per la Qualità – stralcio di PRG vigente*



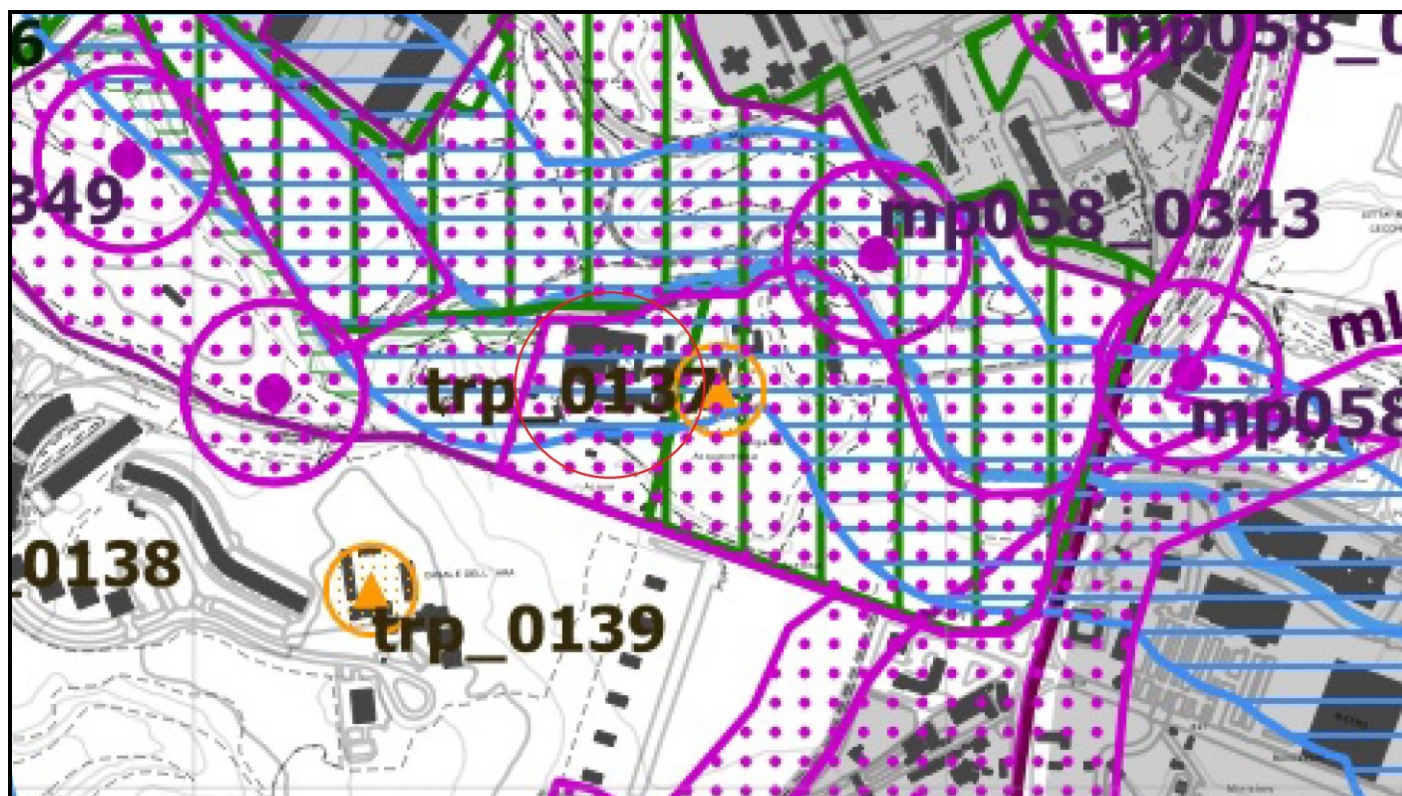


*Rete Ecologica – stralcio di PRG vigente*

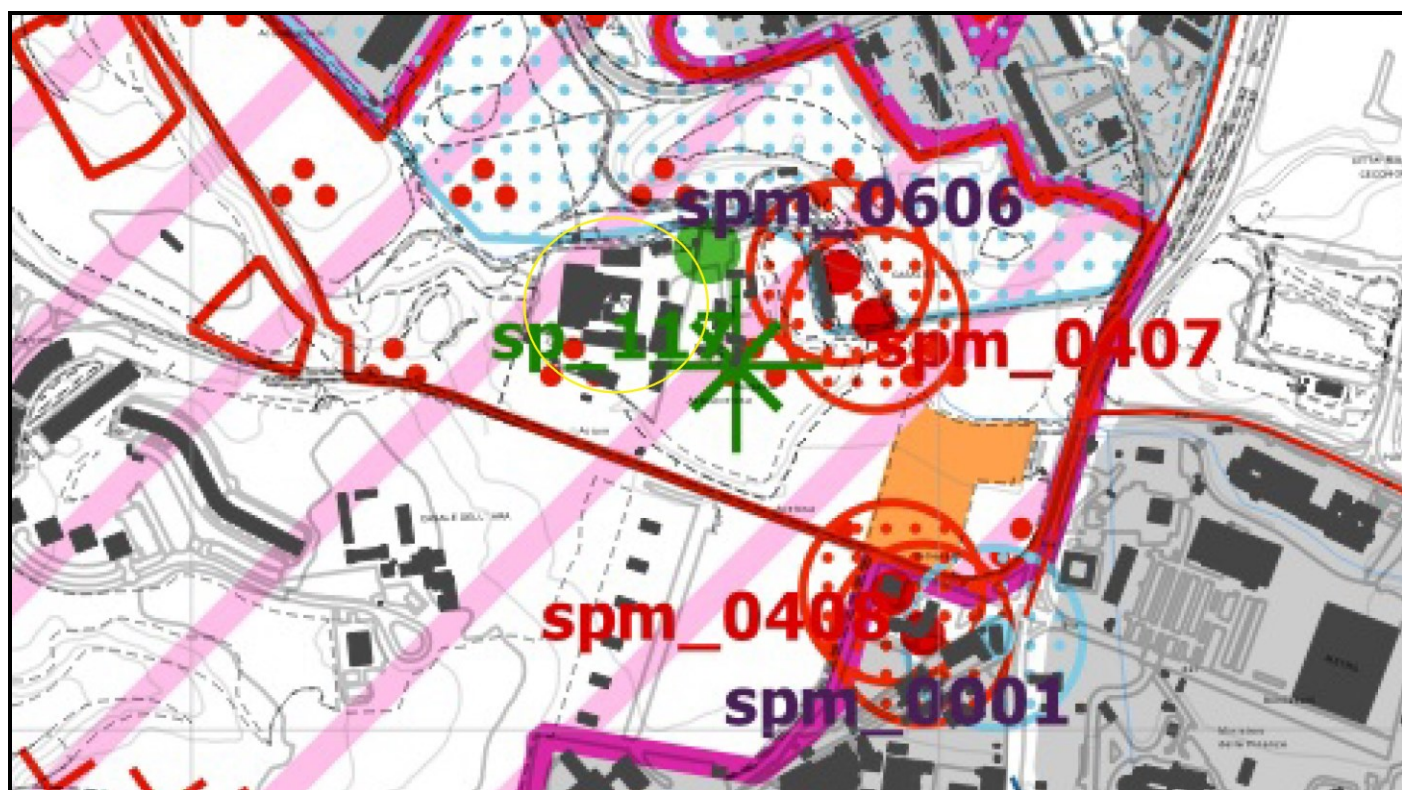


*PTPR Tav A*





PTPR Tav B



PTPR Tav C



#### Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.
2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:
  - a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
  - b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
  - c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
  - d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
  - e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.
3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:
  - a) Tessuti;
  - b) Verde privato.
4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:
  - a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articoli del presente Capo;
  - b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.
5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

#### Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.
2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:
  - T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;
  - T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;
  - T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.
3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:
  - a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
  - b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.
4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:
  - a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
  - b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;
  - c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.
5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6:
  - a) Abitative;



b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;

c) Servizi;

d) Turistico-ricettive, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”;

e) Produttive, limitatamente ad “artigianato produttivo”;

f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”. Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le “attrezzature collettive”, sia per le destinazioni “abitazioni singole”, escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

a) ripristino di “abitazioni singole” in edifici a tipologia residenziale;

b) insediamento di “abitazioni singole” in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipomorfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;

c) insediamento di “abitazioni singole” in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da “abitazioni singole” verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”.

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:

la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.



Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
- f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

**BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X3, PIANO T**

vedere quanto scritto per il bene n.1

**BENE N° 3 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X5, PIANO 1**

vedere quanto scritto per il bene n.1



**BENE N° 4 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO 1, PIANO T**

---

vedere quanto scritto per il bene n.1

**BENE N° 5 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X6, PIANO T**

---

vedere quanto scritto per il bene n.1

**BENE N° 6 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X6, PIANO T**

---

vedere quanto scritto per il bene n.1

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, PIANO 1**

---

vedere quanto scritto per il bene n.1

**BENE N° 8 - ENTE COMUNE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, PIANO T-1**

---

vedere quanto scritto per il bene n.1

**BENE N° 9 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31, PIANO T**

---

vedere quanto scritto per il bene n.1

**BENE N° 10 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO T2, PIANO T**

---

vedere quanto scritto per il bene n.1

**BENE N° 11 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO D1, PIANO T**

---

vedere quanto scritto per il bene n.1

**BENE N° 12 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO D2, PIANO T**

---

vedere quanto scritto per il bene n.1

**BENE N° 13 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, PIANO T**

---

vedere quanto scritto per il bene n.1

**BENE N° 14 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO A, PIANO T**

---



vedere quanto scritto per il bene n.1

**BENE N° 15** - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO B, PIANO T

---

vedere quanto scritto per il bene n.1

**BENE N° 16** - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO T1, PIANO T

---

vedere quanto scritto per il bene n.1

**BENE N° 17** - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, PIANO T-1

---

vedere quanto scritto per il bene n.1

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### PREMESSA – CONSIDERAZIONI DI CARATTERE GENERALE

---

Lo stabilimento di imbottigliamento dell'acqua minerale "Acetosa San aolo" (oramai in disuso ed in stato di abbandono) fu adibito fin dalla sua fondazione alla estrazione dell'acqua di CO2 e dalla sua vendita ed all'imbottigliamento di acqua minerale e di bibite analcoliche. Lo stabilimento si compone, in sintesi, di un corpo centrale originario, databile probabilmente (ma non ci sono dati certi) alla stessa concessione mineraria per CO2 del 28/11/1934 (rif. aerofoto del 1938, allegata), di un ampliamento dei corpi di fabbrica centrali avvenuto negli anni successivi e di capannoni a struttura metallica leggera risalenti agli anni più recenti (verso gli anni '50/'70 del secolo scorso), di un fabbricato in muratura portante e calcestruzzo edificato con licenza n. 1407 AR del 1954 e di alcuni volumi tecnici costruiti in epoche diverse ed inerenti alle miniere in concessione. Gli immobili oggetto di pignoramento sono solamente una parte di un più vasto compendio immobiliare, in parte non oggetto della presente perizia e non oggetto del pignoramento. Il corpo centrale era destinato ad abitazione di servizio per dipendenti ed a uffici e servizi di produzione. I capannoni in struttura leggera fungevano da locali di imbottigliamento e per depositi per prodotto finito e vuoti. I fabbricati contraddistinti con le lettere A, B, H, X6, X7 erano adibiti ad attività produttiva mentre tutti gli altri erano da considerarsi per attività ausiliaria alla produzione e vincolanti per la medesima avendo le seguenti destinazioni d'uso: C, G, E1, E2, E3, E4 (non pignorati), T1-T2, X1, X2 con destinazione a capannoni ausiliari, mentre X3, X4, X5 con destinazione d'uso ad uffici.

Riguardo gli immobili presenti nel compendio immobiliare oggetto di pignoramento, si è verificata la cronologia della loro edificazione, con un lungo lavoro di ricostruzione storica di archivio (pubbliche amministrazioni soprattutto) vista l'assenza quasi totale di titoli edilizi. La ricerca effettuata, molto estesa ed approfondita, necessaria per verificare la presenza o meno di titoli edilizi ha comportato ricerche presso l'Archivio Capitolino (esito negativo), Archivio Centrale dello Stato, banche dati catastali (compresi il cessato catasto rustico ed il cessato catasto gregoriano), ICCD - Sezione Aerofototeca Nazionale, Archivio Progetti del Comune di Roma, Ufficio tecnico del municipio, Ufficio del Condono Edilizio del comune di Roma, SARA Nistri, IGM (Istituto Geografico Militare), ecc. Come vedremo più avanti e nel dettaglio nella disamina relativa alla regolarità edilizia dei singoli edifici, è stato reperito un unico progetto approvato, del 1954, e relativo al fabbricato ora distinto nel NCEU Fg 872, part.968 sub 501, oltretutto realizzato in difformità dal titolo. Per il resto degli immobili pignorati sono presenti domande di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 oppure L. 724/94 oppure entrambi (per nessun immobile è stata ad oggi rilasciata la concessione in sanatoria), mentre per alcuni di essi (o porzioni di essi) non sono presenti né titoli pregressi né domande di condono. Per quanto riguarda il catasto fabbricati, si è provveduto a ricercare le planimetrie d'impianto, ma sono presenti



unicamente alcuni modelli 5 datati 1947 e solo relativi ad alcuni immobili insistenti sulle particelle 118-119-120 e poi 77 e 117. Per quanto riguarda foto aeree, la più datata è un sorvolo SARA NISTRI del 1938 (negli allegati alla perizia). Si è provveduto a reperire la mappa catastale di impianto del 1943 (oltre a quelle del cessato casto rustico e gregoriano, in allegati), dove risultano visibili (ancorché con grafica grossolana ed imprecisa) gli stessi immobili prima citati relativamente ai modelli 5, anche se non nella loro forma e consistenza odierna. Infatti le particelle originarie sono state negli anni ampliate. È superfluo rimarcare che l'estratto di mappa non riporta destinazioni d'uso, partizioni interne agli immobili, ecc. e nemmeno è possibile stabilire se l'immobile è disposto su uno a più piani, quindi si può solo dedurre (con molta approssimazione) l'area di sedime. Come già anticipato, non sono presenti nemmeno planimetrie d'impianto catastale del 1939, utili ad attestare la legittimità delle preesistenze in assenza di titolo. Si è provveduto a fare una analisi comparativa della evoluzione degli immobili pignorati comparando mappe catastali di varie epoche ed aereo foto SARA NISTRI del 1938, 1967, 1972 e 1981. Per cercare di ricostruire le eventuali legittimazioni edilizie e catastali, occorre fare una premessa che riguarda (seppur a grandi linee) l'evoluzione dell'iter autorizzativo del comune di Roma con particolare riguardo alla zona dove è ubicato il compendio immobiliare e cioè l'Agro Romano.

Il primo vero Piano Regolatore Generale (PRG) di Roma, inteso come strumento di pianificazione per l'intera area comunale e non solo per il centro storico, fu quello del 1931 (PRG Piacentini-Giovannoni), ma il primo ad essere approvato dopo l'Unità d'Italia e ad avviare l'espansione moderna fu il precedente PRG di Alessandro Viviani del 1883 creando le basi per lo sviluppo di nuovi quartieri e grandi opere pubbliche, segnando l'inizio della "stagione" delle leggi speciali per Roma capitale, con interventi come viali e quartieri residenziali.

Sintetica evoluzione dei primi piani:

1873 (Progetto Viviani): Un primo abbozzo che anticipava l'espansione e interventi nel centro storico (sventramenti per Corso Vittorio Emanuele II, via Cavour);

1883 (Piano Viviani): Il primo piano organico post-unitario, finanziato dallo Stato, che pianificò la città capitale, creando viali, quartieri e opere pubbliche (Policlinico, Palazzo di Giustizia).

1909 (Piano Sanjust di Teulada): voluto dal Sindaco Nathan, mirava a modernizzare la città in vista del cinquantenario dell'Unità d'Italia, con interventi come l'Esposizione Etnografica.

1931 (PRG Piacentini-Giovannoni): Il primo piano che, pur focalizzandosi sul centro, iniziò a pensare l'espansione con piani particolareggiati, preparando il terreno per lo sviluppo successivo.

1962 (PRG): Considerato il primo vero piano a pianificare l'intero territorio comunale in modo organico e completo.

1963-2007 ...omissis...

2008 (PRG): Piano in vigore.

In sintesi: Il piano del 1883 è considerato il primo piano regolatore che ha avviato l'urbanizzazione moderna di Roma, mentre quello del 1931 ha posto le basi per la pianificazione complessiva del territorio comunale, che si realizzerà pienamente solo nel 1962.

Il Regolamento Edilizio comunale di Roma fu approvato con delibera 18 agosto 1934 n. 5261, nel corso del tempo si è evoluto con una serie di integrazioni e innovazioni. Fin dalla prima stesura il Regolamento statuiva l'obbligo di ottenere l'autorizzazione del sindaco per una vasta categoria di interventi edilizi da effettuarsi nella parte centrale e parte periferica della città. Tale obbligo derivava infatti dall'art. 1 che disponeva tra tale obbligo per le opere (urbane) così descritte "1. costruzione, restauro, riattamento, trasformazione in genere, demolizioni anche parziali, sia interne che esterne, di edifici e di mura di cinta". La zonizzazione applicativa invece derivava dal successivo art. 17, che si riferisce alla zonizzazione della "parte centrale e parte periferica" della città. Tale assunto è stato esattamente confermato e condiviso dal Consiglio di Stato con sentenza n. 5264/2013, la quale per queste fattispecie ha stabilito che l'anteriorità dell'obbligo di licenza edilizia al 1°



settembre 1967 in certe zone di Roma (parte centrale e periferica) poiché il Regolamento Edilizio del Comune di Roma, vigente sin dal 1934, imponeva già all'epoca il rilascio di autorizzazione sindacale per le trasformazioni su tali zone. Sulla stessa linea, sempre su Roma, anche la sentenza di Consiglio di Stato n.5283/2017 in regime di jus aedificandi, rimarcando la legittimità dell'obbligo di autorizzazione/licenza del Regolamento Edilizio del Comune di Roma vigente dal 1934, fattispecie nella quale emerge che la preesistenza di legittimità non è sufficiente se dimostrata al 1942, bensì ancor più risalente al 1934.

In estrema sintesi si propone un quadro sulla Legittimazione urbanistica, sempre fatto salvo quanto disposto da:

- PRG, PdF e/o Regolamenti edilizi vigenti all'epoca;
- previgente vincolistica sovraordinata e norme di settore;
- Successivo rilascio di Condoni e sanatorie edilizie;
- Successivo rilascio o deposito titoli abilitativi edilizi comunque denominati;
- In base all'epoca e localizzazione della costruzione, e salvo diverse previsioni più restrittive dei regolamenti edilizi, gli interventi eseguiti:

ANTE 31/10/1942 (L.1150/42) – sia all'interno che all'esterno dei centri abitati, in assenza di titoli edilizi o difformità da essi sono legittimi, fatto salvo verificare eventuali previgenti obblighi di licenza edilizia o nulla osta eventualmente prescritti da regolamenti locali o edilizi, anche se precedenti alla L. 1150/42 e alla Costituzione (Cons. di Stato n. 1996/2017);

DAL 31/10/1942 AL 30 AGOSTO 1967 – all'interno dei centri abitati e zone di espansione PRG, in assenza di licenza o difformità da essa: non sono legittimi;

DAL 1942 AL 30 AGOSTO 1967 – all'esterno dei centri abitati e zone di espansione PRG, in assenza di licenza o difformità da essa: sono legittimi, salvo diversa regolamentazione edilizia/locale;

DAL 1° SETTEMBRE 1967 AD OGGI (L. 765/67) – in tutto il territorio comunale in assenza di titolo o difformità dal esso: non sono legittimi;

È da notare che per l'edificazione nell'Agro Romano negli anni '30 era necessario un titolo edilizio.

Sebbene a livello nazionale l'obbligo generalizzato di licenza edilizia per tutto il territorio comunale sia stato introdotto solo con la Legge urbanistica del 1942 (L. 1150/1942), e poi esteso universalmente con la cosiddetta "Legge Ponte" del 1967 (L. 765/1967), per il Comune di Roma e, in particolare, per l'Agro Romano, la normativa specifica prevedeva tale obbligo in data antecedente.

Ecco i punti chiave:

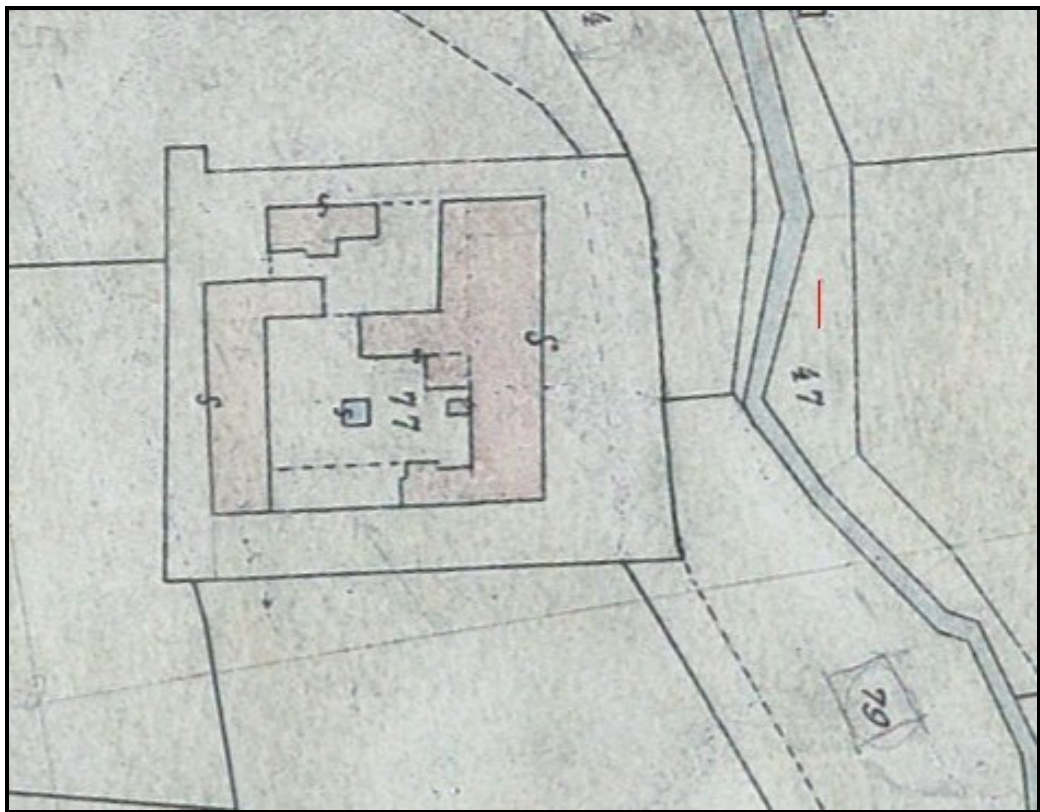
- Regolamento Edilizio di Roma del 1934: Il Comune di Roma adottò un proprio regolamento generale edilizio con la Delibera del 18 agosto 1934, n. 5261, che imponeva l'obbligo di richiedere un'apposita licenza per le nuove costruzioni non solo nei centri abitati, ma anche in specifiche zone di espansione e nell'Agro Romano.
- Zona Agricola: L'Agro Romano era considerato una zona con specifica disciplina urbanistica, in cui le costruzioni erano consentite solo se necessarie alla conduzione agricola e nel rispetto di precisi parametri e piani regolatori, che richiedevano un'autorizzazione formale.
- Stato Legittimo: Pertanto, qualsiasi costruzione realizzata in quel periodo senza il dovuto titolo abilitativo è considerata abusiva. Per dimostrare lo stato legittimo di un immobile costruito negli anni '30 nell'Agro Romano, è necessario esibire documentazione probante come la licenza edilizia, planimetrie catastali o altri atti notarili dell'epoca che attestino la regolarità dell'edificio.

In sintesi, la necessità del titolo edilizio a Roma è stata anticipata rispetto alla normativa nazionale generale, retrocedendo in alcune zone, incluso l'Agro Romano, al 1934.





*aerofoto S.A.R.A. NISTRI del 1938*

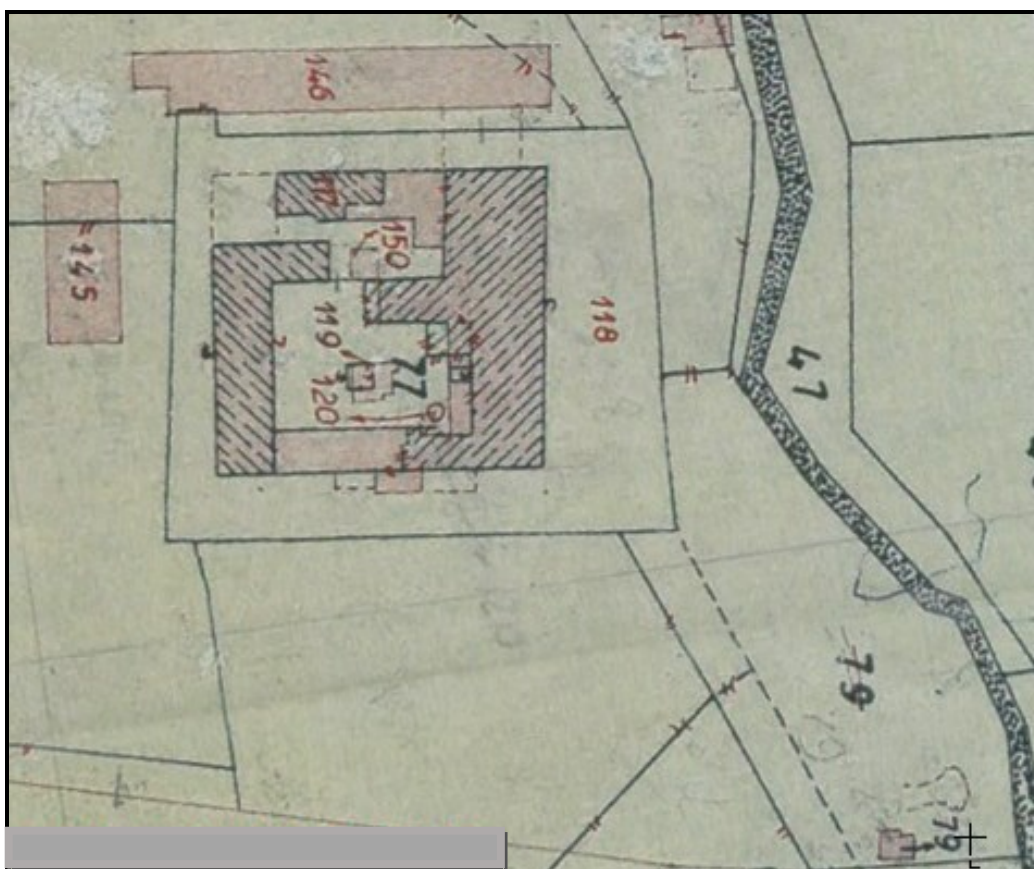


*impianto catastale CT del 1943*



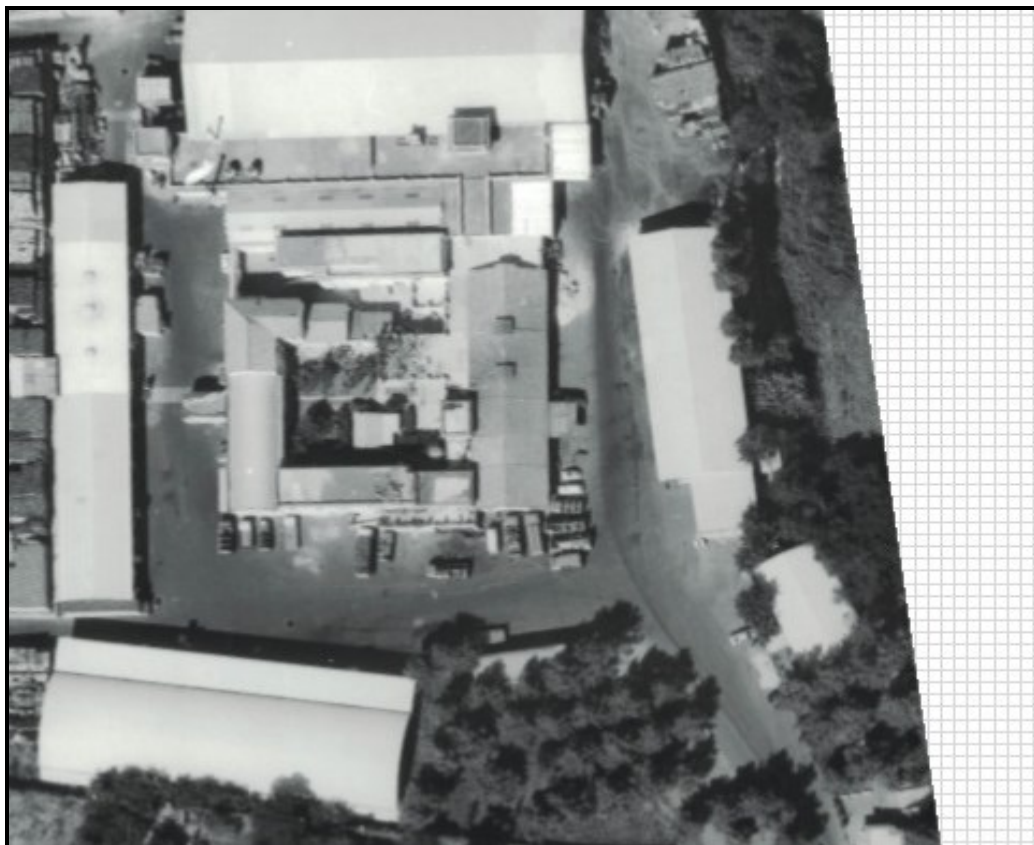


*aerofoto S.A.R.A. NISTRI del 1967*



*impianto catastale CT del 1967*



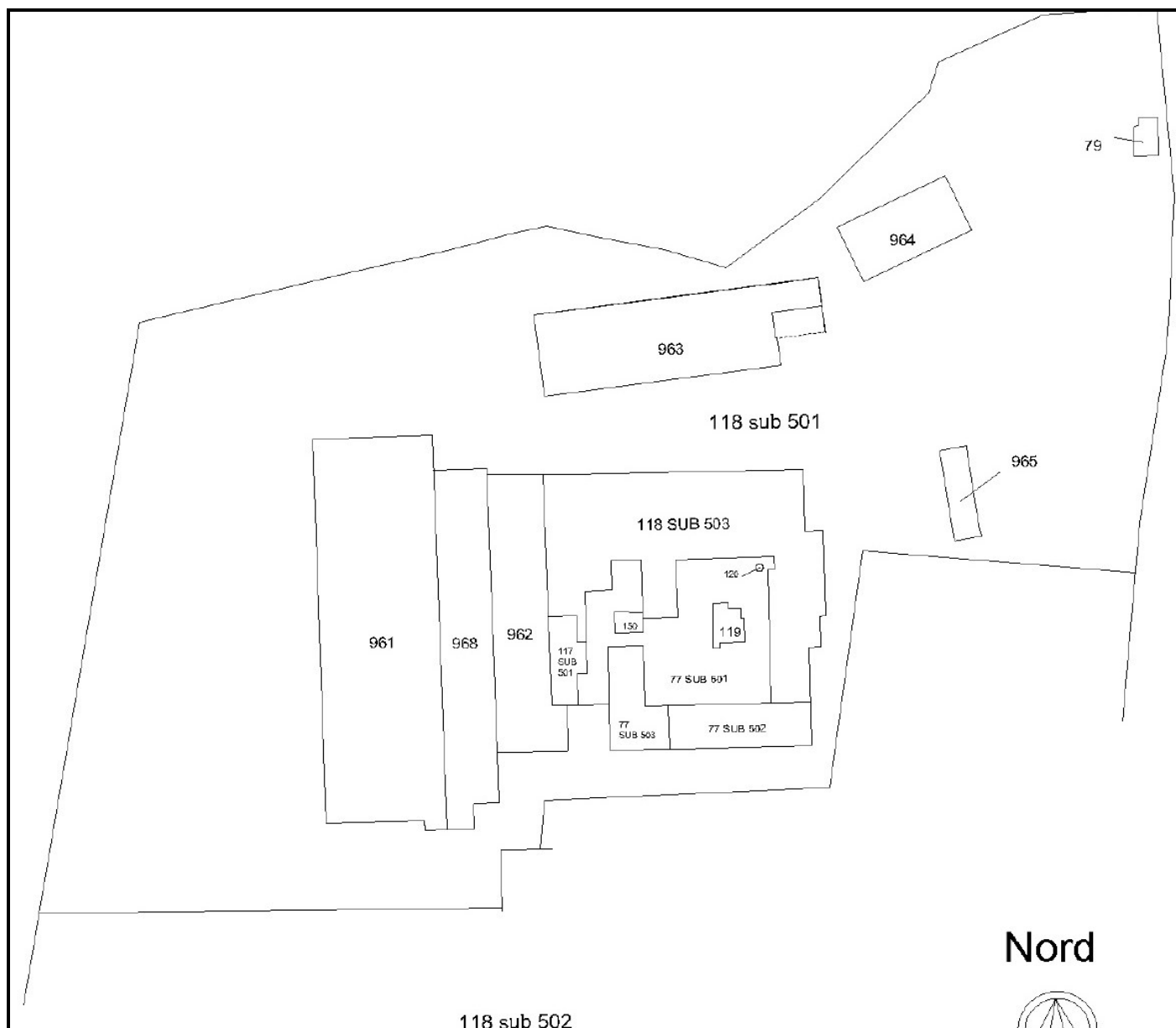


*aerofoto S.A.R.A. NISTRI del 1972*

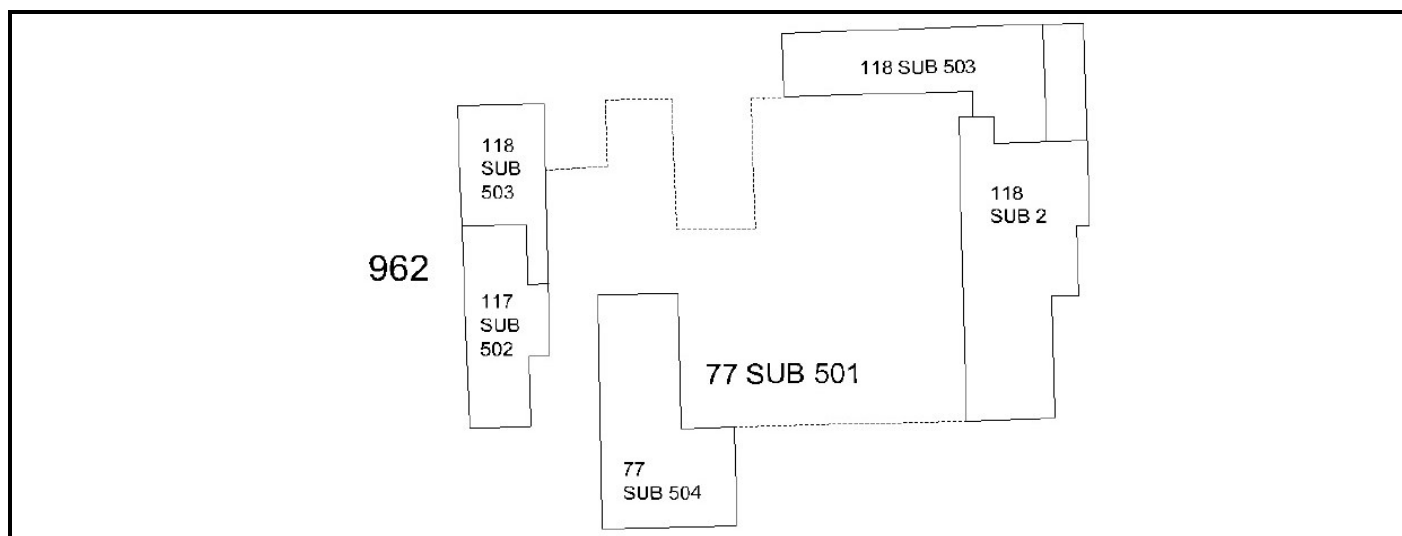


*aerofoto S.A.R.A. NISTRI del 198*





*Elaborato planimetrico catastale part. 118 del 2010 – PT e P1*



**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X4, PIANO T - FG 872 PART. 77 SUB. 502**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Risulta il vincolo in area sottoposta a tutela dei beni ambientali e paesistici ex lege 1089/39 con DM 31/05/83. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile (edificio X2 X4) è stato realizzato nel 1956 (secondo dichiarazione nella relazione di condono, ma risulterebbe già presente in mappa catastale del 1943 – vedere allegato grafico alla perizia), ed era adibito a magazzino, posto nel corpo centrale del complesso edilizio. Non si evincono titoli edilizi per la realizzazione dell'edificio. È stata in seguito presentata domanda di concessione in sanatoria prot. 86/162421/2 del 29/07/1986 in tipologia 1 (nuova costruzione) con destinazione industriale. Concessione in sanatoria non rilasciata. La dichiarazione sottoscritta e riportata al Comune di Roma agli atti risalente al 21/03/1986 riporta che l'immobile X2 è stato ultimato in data 1956, così come l'immobile X1. L'immobile in oggetto era originariamente identificato nel CF di Roma al Fg 872 part. 77 e successivamente dopo vari passaggi ha dato origine all'attuale immobile NCEU del comune di Roma Fg 872 part. 77 sub. 502.

In base al fascicolo di condono ed in particolare alla “integrazione relazione di descrizione dell'abuso, stato dei lavori ed eventuale preesistenza” del 27/06/2019 risulta che l'abuso consiste nella realizzazione senza licenza edilizia di un edificio al piano terreno avente destinazione d'uso industriale (Tip. 1) compiuto in data 1956.

L'abuso ha superficie netta 144,65 mq, superficie lorda 166,11 mq, volume 832,00 mc, come riportato nella descrizione dell'abuso, stato dei lavori ed eventuale preesistenza del 27/06/2019. Lo stesso atto riporta inoltre che:

*"gli edifici non hanno preesistenza urbanistica poiché sono stati realizzati abusivamente e richiesta la regolarizzazione con il condono edilizio in oggetto, tuttavia si evidenzia che il complesso edilizio industriale ha origini precedenti agli anni '30".*

Nel fascicolo di condono non è reperibile il nulla osta del vincolo.

L'immobile è stato ritenuto staticamente idoneo secondo certificazione di idoneità statica contenuta negli atti.

Sempre in base al fascicolo di condono, in base alla relazione in esso contenuta nella scheda urbanistica e regime vincolistico emerge la presenza di vincoli in zona P.R.G. G3.

Allo stato attuale non si può prevedere l'esito della pratica di condono edilizio. E' stata versata l'oblazione. Al momento dell'eventuale rilascio della concessione in sanatoria saranno sicuramente richieste integrazioni degli oneri, interessi e diritti di segreteria, ad oggi non quantificabili.

NB: L'abuso ha superficie netta 144,65 mq, superficie lorda 166,11 mq, volume 832,00 mc - rilievo e catastale: superficie netta 139,00 mq, superficie lorda 165,00 mq.

Secondo quanto si è potuto appurare da ricerche effettuate presso la pubblica amministrazione, l'area di sedime dell'edificio (pur essendo graficamente molto imprecisa) era individuabile nella mappa catastale CT del 1943, mentre non era presente nel sorvolo SARA NISTRI del 1938. In data settembre 1947 è presente in atti catastali del catasto fabbricati un modello 5 (accertamento e classamento d'ufficio – senza planimetria).

***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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



**BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X3, PIANO T - FG 872 PART. 77 SUB. 503**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Risulta il vincolo in area sottoposta a tutela dei beni ambientali e paesistici ex lege 1089/39 con DM 31/05/83. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Non esiste certificato di agibilità. L'immobile è stato realizzato senza titolo autorizzativo. L'immobile (edificio X1 X3) è posto nel corpo centrale del complesso edilizio. È stata presentata domanda di concessione in sanatoria prot. 86/162421/1 del 29/07/1986 in tipologia 1. Concessione in sanatoria non rilasciata. La dichiarazione nel fascicolo di condono sottoscritta e riportata all'UCE del Comune di Roma e risalente al 21/03/1986 riporta che l'immobile X3 è stato ultimato in data 1983, mentre l'immobile X1 nel 1974. L'immobile in oggetto era originariamente identificato nel CF di Roma al Fg 872 part. 77 e successivamente dopo vari passaggi ha dato origine all'attuale immobile NCEU del comune di Roma Fg 872 part. 77 sub. 503.

In base al fascicolo di condono ed in particolare alla "integrazione relazione di descrizione dell'abuso, stato dei lavori ed eventuale preesistenza" del 27/06/2019 risulta che l'abuso consiste nella realizzazione senza licenza edilizia di edificio al piano terreno avente destinazione d'uso industriale (Tip. 1) compiuto in data 1934. Questa data è in contrasto con quella riportata dalle dichiarazioni rilasciate in data 29/07/1986.

L'abuso ha superficie netta 126,14 mq, superficie lorda 150,68 mq, volume 526,00 mc, come riportato nella descrizione del 27/06/2019. Lo stesso atto riporta inoltre che "gli edifici non hanno preesistenza urbanistica poiché sono stati realizzati abusivamente e richiesta la regolarizzazione con il condono edilizio in oggetto, tuttavia si evidenzia che il complesso edilizio industriale ha origini precedenti agli anni '30".

L'immobile è stato ritenuto staticamente idoneo secondo certificazione di idoneità statica contenuta negli atti. Sempre in base al fascicolo di condono, in base alla relazione in esso contenuta nella scheda urbanistica e regime vincolistico emerge la presenza di vincoli in zona P.R.G. G3. Allo stato attuale non si può prevedere l'esito della pratica di condono edilizio. È stata versata l'oblazione. Al momento dell'eventuale rilascio della concessione in sanatoria saranno sicuramente richieste integrazioni degli oneri, interessi e diritti di segreteria, ad oggi non quantificabili. Nel fascicolo di condono non è reperibile il nulla osta del vincolo.

NB: L'abuso ha superficie netta 126,14 mq, superficie lorda 150,68 mq, volume 526,00 mc - secondo planimetria catastale e rilievo: lorda 150,00 mq e netta 113,60 mq.

Secondo quanto si è potuto appurare da ricerche effettuate presso la pubblica amministrazione, l'area di sedime dell'edificio (pur essendo graficamente molto imprecisa) era individuabile nella mappa catastale CT del 1943, mentre non era presente nel sorvolo SARA NISTRI del 1938. In data settembre 1947 è presente in atti catastali del catasto fabbricati un modello 5 (accertamento e classamento d'ufficio - senza planimetria).

***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

**BENE N° 3 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X5, PIANO 1 - FG 872 PART. 77 SUB. 504**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Risulta il vincolo in area sottoposta a tutela dei beni ambientali e paesistici ex lege 1089/39 con DM 31/05/83. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Non esiste certificato di agibilità.



Immobile realizzato in assenza di titoli edilizi. Successivamente è stata presentata Domanda di concessione edilizia in sanatoria prot. 86/162425/7 del 31/07/1986 - concessione in sanatoria non rilasciata. L'immobile in oggetto era originariamente identificato nel CF di Roma al Fg 872 part. 77 e successivamente dopo vari passaggi ha dato origine all'attuale immobile NCEU del comune di Roma Fg 872 part. 77 sub. 504 (edificio X5). Da relazione descrittiva risulta che l'abuso (Tip. 1) consiste nella realizzazione senza licenza edilizia di sopraelevazione edificio industriale al piano primo.

All'interno del fascicolo di condono ed in particolare nella "integrazione relazione di descrizione dell'abuso, stato dei lavori ed eventuale preesistenza" del 30/04/2019 veniva dichiarato che: "...gli edifici non hanno preesistenza urbanistica poiché sono stati costruiti abusivamente e richiesta la regolarizzazione con il condono edilizio in oggetto, tuttavia si evidenzia che il complesso edilizio industriale ha origini precedenti agli anni 30". L'immobile nella domanda di condono edilizio viene dichiarato realizzato nel 1971.

L'edificio, da perizia giurata ha superficie netta 44,60 mq, superficie lorda 47,54 mq, volume 165 mc.

L'immobile è stato ritenuto staticamente idoneo secondo certificazione di idoneità statica contenuta negli atti.

L'oblazione per abusivismo edilizio risulta versata (salvo conguaglio, interessi ed oneri di segreteria).

In riferimento alla istanza di condono in oggetto, a seguito di richiesta di parere ex art. 32 L. 47/85, vincolo ex lege 1089/39 con DM 31/05/83, il giorno 09/07/2004 con prot. n. 20846 la Soprintendenza per i Beni Archeologici del Ministero per i Beni e le Attività Culturali comunicava il seguente parere:

*"con riferimento all'istanza in oggetto ascritta al prot. SAR 15572 del 16/05/2002 e successiva integrazione prot. SAR nn. 4291 del 16/02/04 si comunica il seguente parere. Sott. 5 Edificio X5 ...omissis... Constatato che:*

*- le opere sono state realizzate nel 1972(come si evince dalla documentazione presentata) in epoca antecedente alla individuazione delle presenze sul sito dell'insediamento della Laurentina Acqua Acetosa e delle iniziative di tutela a parte della Soprintendenza;*

*- l'attività industriale svolta, connessa allo sfruttamento della sorgente, non determina interferenza incongrua e indecorosa in contrasto con il regime di tutela previsto dal vincolo, in quanto osservazione di attività storicizzata; questo ufficio prende atto dell'avvenuta realizzazione degli edifici e non avanza riserve sul rilascio della concessione edilizia in sanatoria, ferme restando le verifiche di legittimità delle opere e del procedimento da parte dell'amministrazione comunale competente".*

L'Ufficio Condoni, con il protocollo QI 2022/84324 del 18-05-2022 avente per oggetto la comunicazione ai sensi dell'art.10 bis della Legge n. 241/90, come modificata dalla legge n. 15/2005, relativa all'istanza di condono 86 / 162425 sot.7 esprimeva quanto segue:

*"Con la presente nota lo scrivente Ufficio Condoni Edilizio comunica, ai sensi dell'art.10 bis della Legge n.241/90 s.m.i., il preavviso di rigetto dell'istanza di condono prot. n. 86/162425 sot.7, presentata dal Sig. %%% S.P.A., relativamente alle opere abusive realizzate in via VIA DEI CASALI DI S. SISTO 37 -*

*00143 Roma (Municipio Roma IX - (ex 12)), su immobile ricadente in area sottoposta a tutela dei beni ambientali e paesistici. Dall'analisi della documentazione, con particolare riferimento alla relazione asseverata di cui alla DAC 40/2019 acquisita con QI 195871 del 18/11/2021 emerge che le opere ricadono nei casi ostativi previsti dall'art.33 della L.47/85, pertanto la stessa fornisce indicazioni errate circa la sussistenza dei requisiti oggettivi necessari al rilascio della concessione in sanatoria con procedura semplificata ai sensi della DAC 40/2019 ...omissis... Inoltre, entro e non oltre 10 giorni dal ricevimento della presente, l'interessato potrà esprimere le proprie osservazioni producendo attraverso il Sistema Informatico SICER in uso presso questo Ufficio, tutta la documentazione che riterrà utile.*

*Trascorso tale termine perentorio senza che sia stata trasmessa a questo Ufficio la documentazione richiesta, si procederà alla conclusione del procedimento mediante l'apposita Determinazione Dirigenziale di rigetto dell'istanza in oggetto."*

Non è stata soddisfatta la richiesta entro il termine perentorio.

L'Ufficio Condoni indica che la pratica si trova in stato 91, ovvero Reiezione per Collaudo; le eventuali osservazioni al preavviso di rigetto non sono state accettate e la pratica non è più integrabile. La concessione in



sanatoria non è quindi stata rilasciata. Allo stato attuale l'immobile va demolito nella sua interezza.

Lo stato "abuso 91 reiezione per collaudo" si riferisce a una specifica fase procedurale nell'ambito delle pratiche di condono edilizio del Comune di Roma, in particolare per le procedure semplificate gestite tramite il sistema SICER.

Questo stato ha il seguente significato:

Abuso 91: è un codice interno del sistema informatico (SICER) che indica una fase specifica dell'iter amministrativo.

Reiezione per collaudo: significa che le osservazioni o la documentazione presentata dal tecnico incaricato non sono state accolte dall'ufficio competente a seguito di una verifica (collaudo). In sostanza, l'istanza di condono è stata respinta o ha riscontrato delle difformità che ne impediscono l'approvazione nello stato attuale.

Lo stato "91 - Reiezione per collaudo" è seguito dallo stato "92" e indica che le osservazioni non sono state accolte.

L'edificio (l'immobile), da perizia giurata ha superficie netta 44,60 mq, superficie lorda 47,54 mq, volume 165 mc. Secondo il rilievo depositato e anche secondo la planimetria catastale misura invece 112,00 mq sup. lorda e 82,00 mq sup. netta (tolto il vano scala che contiamo al piano di sotto).

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

### **BENE N° 4 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO 1, PIANO T - FG 872 PART. 79 SUB. 501**

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Risulta il vincolo in area sottoposta a tutela dei beni ambientali e paesistici ex lege 1089/39 con DM 31/05/83. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Non esiste certificato di agibilità.

L'edificio è stato realizzato successivamente al 1943 (vedere mappa catastale del 1943) ma era visibile nel sorvolo SARA NISTRI del 1967 (e nella mappa catastale del 1967). L'edificio era adibito a guardiola, posto all'ingresso del complesso edilizio. Non si evincono titoli edilizi per la realizzazione dell'edificio. È stata presentata domanda di condono edilizio prot. 86/162425/8 del 31/07/1986 in tipologia 1 mod D (nuova costruzione) con destinazione accessoria industriale. Concessione in sanatoria non rilasciata. L'immobile in oggetto era inizialmente distinto nel NCEU di Roma al Fg 872 part. 79 e successivamente ha dato origine all'immobile attuale distinto al Fg 872 part. 79 sub. 501 (edificio I).

Da relazione descrittiva risulta che l'abuso consiste nella realizzazione senza licenza edilizia di un unico piano terra avente destinazione accessoria industriale (Tip. 1) compiuto in data 1971.

L'edificio ha superficie netta 23,05 mq, superficie lorda 24,57 mq, volume 87,47 mc.

All'interno del fascicolo di condono ed in particolare nella "integrazione relazione di descrizione dell'abuso, stato dei lavori ed eventuale preesistenza" protocollata in data 30/04/2019 veniva dichiarato che:

*"l'immobile ha i seguenti riferimenti catastali: foglio 872 particella 79. È stato censito inizialmente con cat. D/1 al foglio 872 particella 117 sub 1 non correttamente poiché la particella 117 non corrisponde alla particella del catasto terreni, infatti l'edificio è censito al catasto urbano e al catasto terreni alla particella 79 inizialmente nell'anno 2002 come negozio e poi variato nell'anno 2008 con la corretta cat. Catastale D7, quindi non essendo presente un censimento catastale corretto o per identificativo o per destinazione d'uso, si provvede a redigere elaborato grafico che indica la situazione alla data dell'abuso. Gli edifici non hanno preesistenza urbanistica poiché sono stati costruiti abusivamente e richiesta la regolarizzazione con il condono edilizio in oggetto, tuttavia*



*si evidenzia che il complesso edilizio industriale ha origini precedenti agli anni 30."*

L'immobile è stato ritenuto staticamente idoneo secondo certificazione di idoneità statica contenuta negli atti.

L'oblazione per abusivismo edilizio risulta versata (salvo conguaglio, interessi e oneri di segreteria).

L'Ufficio Condoni, con il protocollo QI 2022/84332 del 18-05-2022 avente per oggetto la comunicazione ai sensi dell'art.10 bis della Legge n. 241/90, come modificata dalla legge n. 15/2005, relativa all'istanza di condono 86 / 162425 sot.8 esprimeva quanto segue:

*"Con la presente nota lo scrivente Ufficio Condoni Edilizio comunica, ai sensi dell'art.10 bis della Legge n.241/90 s.m.i., il preavviso di rigetto dell'istanza di condono prot. n. 86/162425 sot.8, presentata dal Sig. *

*S.P.A., relativamente alle opere abusive realizzate in via VIA DEI CASALI DI S. SISTO 37 - 00143 Roma (Municipio Roma IX - (ex 12)), su immobile ricadente in area sottoposta a tutela dei beni ambientali e paesistici. Dall'analisi della documentazione, con particolare riferimento alla relazione asseverata di cui alla DAC 40/2019 acquisita con QI 195872 del 18/11/2021 emerge che le opere ricadono nei casi ostativi previsti dall'art.33 della L.47/85, pertanto la stessa fornisce indicazioni errate circa la sussistenza dei requisiti oggettivi necessari al rilascio della concessione in sanatoria con procedura semplificata ai sensi della DAC 40/2019 ...omissis... Inoltre, entro e non oltre 10 giorni dal ricevimento della presente, l'interessato potrà esprimere le proprie osservazioni producendo attraverso il Sistema Informatico SICER in uso presso questo Ufficio, tutta la documentazione che riterrà utile.*

*Trascorso tale termine perentorio senza che sia stata trasmessa a questo Ufficio la documentazione richiesta, si procederà alla conclusione del procedimento mediante l'apposita Determinazione Dirigenziale di rigetto dell'istanza in oggetto."*

Non è stata soddisfatta la richiesta entro il termine perentorio.

L'Ufficio Condoni indica che la pratica si trova in stato 91, ovvero Reiezione per Collaudo. Le eventuali osservazioni al preavviso di rigetto non sono state accettate e la pratica non è più integrabile. Di fatto allo stato attuale l'immobile dovrebbe essere demolito.

NB: superfici di condono lorda 24,57 mq, netta 23,05 volume 87,47 mc. Superfici di rilievo: lorda 26,90 mq, netta 16,90 mq - superficie catastale: lordo 26,65 mq netto 16,90 mq

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

**BENE N° 5 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X6, PIANO T- FG 872 PART. 117 SUB. 501**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Risulta il vincolo in area sottoposta a tutela dei beni ambientali e paesistici ex lege 1089/39 con DM 31/05/83. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Non esiste certificato di agibilità.

L'edificio, o almeno porzione di esso al piano terreno, corrispondente grosso modo al sub 501, era presente in mappa catastale del 1943, realizzato in assenza di titolo. Successivamente, secondo la mappa del 1967, si completerebbe l'edificio, anche se non è dato sapere né la destinazione d'uso né le partizioni interne e nemmeno l'esistenza del piano superiore.

Fu in seguito presentata una domanda di condono edilizio con prot. 162425/86/4 del 31/07/1986. Non risulta



rilasciata la concessione in sanatoria.

Da relazione tecnica presente nel fascicolo di condono edilizio risulta che l'abuso (tipologia 1) consiste nella realizzazione in assenza di licenza edilizia di edificio (edificio X6) al piano primo avente destinazione d'uso amministrativa dell'attività industriale, avvenuto nel 1971. L'abuso ha una superficie netta di 70,48 mq e un volume di 234,75 mc, come dichiarato da documenti contenuti negli atti.

All'interno del fascicolo di condono ed in particolare nella "integrazione relazione di descrizione dell'abuso, stato dei lavori ed eventuale preesistenza" protocollata in data 29/04/2019 veniva dichiarato che:

*"L'edificio non ha preesistenza urbanistica poiché è stato costruito abusivamente ed è richiesta la regolarizzazione con il condono edilizio in oggetto, tuttavia si evidenzia che il complesso edilizio industriale ha origini precedenti agli anni 30"*

L'immobile è stato ritenuto staticamente idoneo secondo certificazione di idoneità statica contenuta negli atti.

L'oblazione per abusivismo edilizio risulta versata (salvo conguaglio, interessi e oneri di segreteria).

In riferimento alla istanza di condono in oggetto, a seguito di richiesta di parere ex art. 32 L. 47/85, vincolo ex lege 1089/39 con DM 31/05/83, il giorno 09/07/2004 con prot. n. 20846 la Soprintendenza per i Beni Archeologici del Ministero per i Beni e le Attività Culturali comunicava il seguente parere:

*"con riferimento all'istanza in oggetto ascritta al prot. SAR 15572 del 16/05/2002 e successiva integrazione prot. SAR nn. 4291 del 16/02/04 si comunica il seguente parere. Sott. 6 Edificio X6 ...omissis... Constatato che:*

*- le opere sono state realizzate nel 1972 (come si evince dalla documentazione presentata) in epoca antecedente alla individuazione delle presenze sul sito dell'insediamento della %%% e delle iniziative di tutela a parte della Soprintendenza;*

*- l'attività industriale svolta, connessa allo sfruttamento della sorgente, non determina interferenza incongrua e indecorosa in contrasto con il regime di tutela previsto dal vincolo, in quanto osservazione di attività storicizzata; questo ufficio prende atto dell'avvenuta realizzazione degli edifici e non avanza riserve sul rilascio della concessione edilizia in sanatoria, ferme restando le verifiche di legittimità delle opere e del procedimento da parte dell'amministrazione comunale competente."*

Successivamente, con ulteriore parere prot. 41698 del 14/10/2019 e a seguito di richiesta pervenuta in data 19/12/2019 (prot. MIBACT\_SS-ABAP-RM n. 45411) si comunicava che

*"...omissis ..considerato che non tutti i fabbricati per i quali l'allora proprietà %%% richiese parere nel 2004 risultano oggetto delle richiesta attuale; Considerato inoltre che i pareri favorevoli di questo ufficio, relativamente al condono di alcuni dei fabbricati erano stati espressi a condizione di una riqualificazione dell'impianto che nel 2004 era a vocazione industriale, condizione che non risulta essere attuabile nella situazione attuale dell'area, a parziale modifica del parere prot. MIBAC. SBA \_RM n. 10443 del 2009 (all.5) si richiedono pertanto gli eventuali esiti della precedente istanza di condono e di conseguenza la sottoposizione di richieste di parere su tutti i fabbricati oggetto della precedente istanza, al fine di potere esprimere un unico parere di competenza sull'intero complesso."*

L'Ufficio Condono, con Protocollo N. QI 2022/84320 del 18-05-2022 avente come oggetto la Comunicazione ai sensi dell'art.10 bis della Legge n. 241/90, come modificata dalla legge n. 15/2005, relativa all'istanza di condono 86 / 162425 sot.4 esprimeva il seguente parere:

*"Con la presente nota lo scrivente Ufficio Condono Edilizio comunica, ai sensi dell'art.10 bis della Legge n.241/90 s.m.i., il preavviso di rigetto dell'istanza di condono prot. n. 86/162425 sot.4, presentata dal Sig. %%% S.P.A., relativamente alle opere abusive realizzate in via VIA DEI CASALI DI S. SISTO 37 - 00143 Roma (Municipio Roma IX - (ex 12), su immobile ricadente in area sottoposta a tutela dei beni ambientali e paesistici. Dall'analisi della documentazione, con particolare riferimento alla relazione asseverata di cui alla DAC 40/2019 acquisita con QI 195866 del 18/11/2021 emerge che le opere ricadono nei casi ostativi previsti*



*dall'art.33 della L.47/85, pertanto la stessa fornisce indicazioni errate circa la sussistenza dei requisiti oggettivi necessari al rilascio della concessione in sanatoria con procedura semplificata ai sensi della DAC 40/2019...omissis... Inoltre, entro e non oltre 10 giorni dal ricevimento della presente, l'interessato potrà esprimere le proprie osservazioni producendo attraverso il Sistema Informatico SICER in uso presso questo Ufficio, tutta la documentazione che riterrà utile. Trascorso tale termine perentorio senza che sia stata trasmessa a questo Ufficio la documentazione richiesta, si procederà alla conclusione del procedimento mediante l'apposita Determinazione Dirigenziale di rigetto dell'istanza in oggetto."*

Non è stata soddisfatta la richiesta entro il termine perentorio.

L'Ufficio Condonò indica che la pratica si trova in stato 91, ovvero Reiezione per Collaudo; le eventuali osservazioni al preavviso di rigetto non sono state accettate e la pratica non è più integrabile.

Lo stato "abuso 91 reiezione per collaudo" si riferisce a una specifica fase procedurale nell'ambito delle pratiche di condono edilizio del Comune di Roma, in particolare per le procedure semplificate gestite tramite il sistema SICER.

Questo stato ha il seguente significato:

Abuso 91: è un codice interno del sistema informatico (SICER) che indica una fase specifica dell'iter amministrativo.

Reiezione per collaudo: significa che le osservazioni o la documentazione presentata dal tecnico incaricato non sono state accolte dall'ufficio competente a seguito di una verifica (collaudo). In sostanza, l'istanza di condono è stata respinta o ha riscontrato delle difformità che ne impediscono l'approvazione nello stato attuale.

Lo stato "91 - Reiezione per collaudo" è seguito dallo stato "92" e indica che le osservazioni non sono state accolte.

Da relazione tecnica risulta che l'abuso (tipologia 1) consiste nella realizzazione in assenza di licenza edilizia di edificio (edificio X6) al piano primo avente destinazione d'uso amministrativa dell'attività industriale, avvenuto nel 1971. L'abuso ha una superficie netta di 70,48 mq e un volume di 234,75 mc, come dichiarato da documenti contenuti negli atti.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

**BENE N° 6 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X7, PIANO T - FG 872 PART. 117 SUB. 502**

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Risulta il vincolo in area sottoposta a tutela dei beni ambientali e paesistici ex lege 1089/39 con DM 31/05/83. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Non esiste certificato di agibilità.

Domanda di concessione in sanatoria prot. 162425/86/2 del 31/07/1986 - concessione in sanatoria non rilasciata.

Da relazione descrittiva risulta che l'abuso consiste nella realizzazione senza titolo di edificio a destinazione amministrativa dell'attività industriale al piano primo (Tip.1), che da dichiarazione contenuta negli atti risulta commesso in data 1971.

L'edificio, da perizia giurata nel fascicolo di condono ha superficie netta 63,09 mq e volume 234,75 mc. In data 6/05/2019 con prot. 77639 viene depositata una seconda relazione sulla "descrizione dello stato dell'abuso, stato dei lavori eventuale preesistenza" dove l'abuso viene descritto in "tipologia 1: realizzazione in assenza di



licenza edilizia di edificio (Edificio X7) in sopraelevazione al piano primo avente destinazione d'uso amministrativa dell'attività industriale" realizzato nel 1971. L'integrazione richiama la perizia giurata del 7/7/1987 cron. 9433 del Geom. \*\*\*\*\* come facente parte della superficie lorda di mq 155,83 e volume mc 542,28 indicata per l'insieme edificio X6-X7. Ora, si può notare che l'edificio X6 (in realtà porzione di edificio) è accatastato al piano terra (sub. 501) e l'edificio X7 (in realtà porzione di edificio) risulta accatastato al piano primo. L'edificio X6 oggetto di domanda di condono 86/162425/4 ha superficie netta di mq 59,10 e volume totale mc 214,12.

La planimetria catastale del sub. 502 edificio X7 è molto più grande di quanto riportato sul grafico della domanda prot. 162425/86/2 del 31/07/1986 e quindi molto più grande di quanto si è condonato (richiesto). La superficie netta è di 125,00 mq e quella lorda è di 157,00 mq secondo la suddetta planimetria catastale che rappresenta solamente l'edificio X7 posto completamente al piano primo e non già X6 + X7 (piano terra + piano primo): la superficie eccedente non è oggetto di questa pratica di condono. Del resto la planimetria catastale attuale è conforme a quella già depositata agli atti in data 24/07/2008 prot. 59121 e rappresenta il sub 502 edificio X7 piano primo (come l'attuale).

All'interno della relazione descrittiva, stato dei lavori e abusi del 05/03/2019 veniva dichiarato che:

*"L'edificio non ha preesistenza urbanistica poiché è stato costruito abusivamente e richiesta la regolarizzazione con il condono edilizio in oggetto, tuttavia si evidenzia che il complesso edilizio industriale ha origini precedenti agli anni 30"*

L'immobile è stato ritenuto staticamente idoneo secondo certificazione di idoneità statica contenuta negli atti. L'oblazione per abusivismo edilizio risulta versata (salvo conguaglio, interessi e oneri di segreteria).

In riferimento alla istanza di condono in oggetto, a seguito di richiesta di parere ex art. 32 L. 47/85, vincolo ex lege 1089/39 con DM 31/05/83, il giorno 09/07/2004 con prot. n. 20846 la Soprintendenza per i Beni Archeologici del Ministero per i Beni e le Attività Culturali comunicava il seguente parere:

*"con riferimento all'istanza in oggetto ascritta al prot. SAR 15572 del 16/05/2002 e successiva integrazione prot. SAR nn. 4291 del 16/02/04 si comunica il seguente parere. Sott. 2 e sott. 6 Edificio X7 ...omissis... constatato che:*

*- le opere sono state realizzate nel 1972 (come si evince dalla documentazione presentata) in epoca antecedente alla individuazione delle presenze sul sito dell'insediamento della %%% e delle iniziative di tutela a parte della Soprintendenza;*

*- l'attività industriale svolta, connessa allo sfruttamento della sorgente, non determina interferenza incongrua e indecorosa in contrasto con il regime di tutela previsto dal vincolo, in quanto osservazione di attività storicizzata; questo ufficio prende atto dell'avvenuta realizzazione degli edifici e non avanza riserve sul rilascio della concessione edilizia in sanatoria, ferme restando le verifiche di legittimità delle opere e del procedimento da parte dell'amministrazione comunale competente."*

L'Ufficio Condoni comunicava con Protocollo N. QI 2022/84317 del 18-05-2022, avente come oggetto la Comunicazione ai sensi dell'art.10 bis della Legge n. 241/90, come modificata dalla legge n. 15/2005, relativa all'istanza di condono 86 / 162425 sot.2. quanto segue:

*" Con la presente nota lo scrivente Ufficio Condono Edilizio comunica, ai sensi dell'art.10 bis della Legge n.241/90 s.m.i., il preavviso di rigetto dell'istanza di condono prot. n. 86/162425 sot.2, presentata dal Sig. %%%*

*%%% S.P.A., relativamente alle opere abusive realizzate in via VIA DEI CASALI DI S. SISTO 37 - 00143 Roma (Municipio Roma IX - (ex 12)), su immobile ricadente in area sottoposta a tutela dei beni ambientali e paesistici. Dall'analisi della documentazione, con particolare riferimento alla relazione asseverata di cui alla DAC 40/2019 acquisita con QI 195839 del 18/11/2021 emerge che le opere ricadono nei casi ostativi previsti dall'art.33 della L.47/85, pertanto la stessa fornisce indicazioni errate circa la sussistenza dei requisiti oggettivi necessari al rilascio della concessione in sanatoria con procedura semplificata ai sensi della DAC 40/2019. ...omissis...*

*Inoltre, entro e non oltre 10 giorni dal ricevimento della presente, l'interessato potrà esprimere le proprie osservazioni producendo attraverso il Sistema Informatico SICER in uso presso questo Ufficio, tutta la*



*documentazione che riterrà utile. Trascorso tale termine perentorio senza che sia stata trasmessa a questo Ufficio la documentazione richiesta, si procederà alla conclusione del procedimento mediante l'apposita Determinazione Dirigenziale di rigetto dell'istanza in oggetto."*

Non risultano comunicazioni successive, dunque la concessione in sanatoria si intende respinta.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

### **BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, PIANO 1- FG 872 PART. 118 SUB. 2**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Risulta il vincolo in area sottoposta a tutela dei beni ambientali e paesistici ex lege 1089/39 con DM 31/05/83. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Non esiste certificato di agibilità. Almeno parte del fabbricato composto da plurimi corpi di fabbrica è stato realizzato in zona Agro Romano antecedentemente al 1938, come si evince da quanto riportato in catasto terreni dell'epoca. Osservando il sorvolo SARA NISTRI del 1938 si può notare la presenza di un edificio di minore consistenza già nel 1938. Ma è nel 1947 che con la presentazione di un mod 5 catastale al CF si identifica l'immobile part. 118 sub. 2. Non è possibile stabilire quale fosse allora la distribuzione interna dell'immobile o la destinazione d'uso anche perché catastalmente si dispone unicamente di un modello di accertamento e classamento del catasto (modello 5), che descrive l'immobile (di consistenza minore dell'attuale) composto di n. 5 vani principali e n. 2 vani accessori diretti (bagno e corridoio). Successivamente a tale data, analizzando il foglio di mappa catastale del 1967 ed il sorvolo SARA NISTRI del 1967, si evince che la sagoma dell'immobile risulta abbastanza sovrapponibile allo stato attuale pur ragionando di un fattore di scala che può portare ad imprecisioni.

Dell'appartamento, posto al piano primo del fabbricato, non si può essere certi della datazione, se non a partire dal 1947 anno dell'accertamento catastale in mod 5, quindi successivamente al 1934. L'immobile non è stato oggetto di domanda di condono edilizio. Non esiste alcuna prova della regolarità dell'immobile, quindi è da considerarsi completamente abusivo.

Secondo quanto si è potuto appurare da ricerche effettuate presso la pubblica amministrazione, l'area di sedime dell'edificio (pur essendo graficamente molto imprecisa) era individuabile nella mappa catastale CT del 1967, mentre non era presente nel sorvolo SARA NISTRI del 1938. In data settembre 1947 è presente in atti catastali del catasto fabbricati un modello 5 (accertamento e classamento d'ufficio – senza planimetria) che descrive l'immobile composto di n. 5 vani principali e n. 2 vani accessori diretti (bagno e corridoio)

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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



**BENE N° 8 - ENTE COMUNE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, PIANO T-1- FG 872 PART. 118 SUB. 501 (corte comune BCNC)**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Trattasi di corte comune BCNC. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Risulta il vincolo in area sottoposta a tutela dei beni ambientali e paesistici ex lege 1089/39 con DM 31/05/83. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

È presente domanda di concessione in sanatoria prot. 162420/86/6 del 31/07/1986 - non risulta rilasciata concessione in sanatoria.

Da relazione tecnica risulta che l'abuso (Tip. 7 mod. D) consiste nella realizzazione in assenza di titolo di manufatti al servizio della fonte, mescita al pubblico, non assoggettabile ad accatastamento, quindi unità collabente della particella 118, tip. 7 mod. D. Dal rilievo stato di fatto contenuto negli atti emerge che l'abuso è stato compiuto in data 1954. L'immobile è stato ritenuto staticamente idoneo secondo certificazione di idoneità statica contenuta negli atti.

L'oblazione per abusivismo edilizio risulta versata (salvo conguaglio, interessi e oneri di segreteria).

Da scheda urbanistica risulta la presenza di vincolo archeologico e paesistico in zona G-4.

Il giorno 08/07/2004 con prot. n. 20676 la Soprintendenza per i Beni Archeologici del Ministero per i Beni e le Attività Culturali comunicava il seguente parere: "con riferimento all'istanza in oggetto ascrivita al prot. SAR 15567 del 16/05/2002 e successiva integrazione prott. SAR nn. 2918 del 03/02/04 e 4293 del 10/02/04, si comunica il seguente parere. ...omissis... Sott. 6 (tettoia II), si esprime parere negativo al rilascio della concessione in sanatoria in quanto ostacola la percezione della visuale del fosso, componente ambientale all'origine delle strategie insediative antiche."

La concessione in sanatoria non è quindi stata rilasciata. L'immobile va demolito nella sua interezza.

***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

**BENE N° 9 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31, PIANO T- FG 872 PART. 150 (unità collabente)**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Risulta il vincolo in area sottoposta a tutela dei beni ambientali e paesistici ex lege 1089/39 con DM 31/05/83. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Non esiste certificato di agibilità.

L'immobile non è stato oggetto di domanda di condono edilizio e risulta altresì realizzato successivamente al 1934, quindi illegittimo e va demolito.

***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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



**BENE N° 10 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO T2, PIANO T- FG 872 PART. 962 SUB. 501**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Risulta il vincolo in area sottoposta a tutela dei beni ambientali e paesistici ex lege 1089/39 con DM 31/05/83. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Non esiste certificato di agibilità.

Edificio realizzato in assenza di titoli edilizi nel 1971. In seguito è stata depositata Domanda di concessione in sanatoria prot. 162425/86/6 del 31/07/1986 - non risulta rilasciata concessione in sanatoria.

L'immobile in oggetto è attualmente identificato NCEU del Comune di Roma Fg 872 part. 962 sub. 501, precedentemente identificato Fg 872 part. 962 (ed erroneamente part. 968).

Da relazione tecnica risulta che l'abuso (tipologia 1) consiste nella realizzazione in assenza di licenza edilizia di edificio di un unico piano terra avente destinazione industriale, avvenuto nel 1971. L'abuso ha una superficie netta di 445,6 mq, superficie lorda di 475 mq e un volume di 2114 mc, come dichiarato da documenti contenuti negli atti. Il grafico di condono quotato riporta 465,63 mq utili, mentre nella domanda di condono è stato dichiarato 445,6 mq utili. La superficie lorda risulta essere 480 mq da rilievo, mentre da condono sono stati dichiarati 475 mq.

In seguito viene fatta una integrazione alla pratica, con prot. 77681 del 6/5/2019 con nuova relazione descrittiva, stato dei lavori e abusi, veniva dichiarato che:

*"L'immobile ha seguenti riferimenti catastali: foglio 872 particella 962, che è stato censito solo nell'anno 2002 con cat. C/2 al foglio 872 particella 968 e poi è stato variato nell'anno 2008 con categoria D/7, ma risulta errata sia la particella sia le destinazioni alla data dell'abuso, pertanto, si provvede a redigere elaborato grafico che indica la situazione corretta alla data dell'abuso"*

L'immobile è stato ritenuto staticamente idoneo secondo certificazione di idoneità statica contenuta negli atti.

Risulta versata l'oblazione per abusivismo edilizio (salvo congruaggio, interessi e oneri di segreteria).

Dagli atti non risulta il rilascio di concessione in sanatoria.

In riferimento alla istanza di condono in oggetto, a seguito di richiesta di parere ex art. 32 L. 47/85, vincolo ex lege 1089/39 con DM 31/05/83, il giorno 09/07/2004 con prot. n. 20846 la Soprintendenza per i Beni Archeologici del Ministero per i Beni e le Attività Culturali comunicava il seguente parere:

*"con riferimento all'istanza in oggetto ascritta al prot. SAR 15572 del 16/05/2002 e successiva integrazione prot. SAR nn. 4291 del 16/02/04 si comunica il seguente parere. Sott. 5 Edificio T1 ...omissis... Constatato che:*

*- le opere sono state realizzate nel 1972 (come si evince dalla documentazione presentata) in epoca antecedente alla individuazione delle presenze sul sito dell'insediamento della %%% e delle iniziative di tutela a parte della Soprintendenza;*

*- l'attività industriale svolta, connessa allo sfruttamento della sorgente, non determina interferenza incongrua e indecorosa in contrasto con il regime di tutela previsto dal vincolo, in quanto osservazione di attività storicizzata; Questo ufficio prende atto dell'avvenuta realizzazione degli edifici e non avanza riserve sul rilascio della concessione edilizia in sanatoria, ferme restando le verifiche di legittimità delle opere e del procedimento da parte dell'amministrazione comunale competente".*

Successivamente, con ulteriore parere prot. 41750 del 16/10/2019 e a seguito di richiesta pervenuta in data 18/12/2019 (prot. MIBACT\_SS-ABAP-RM n. 45140) si comunicava che:

*"...omissis ..Considerato che non tutti i fabbricati per i quali l'allora proprietà %%% richiese parere nel 2004 risultano oggetto delle richieste attuali; Considerato inoltre che i pareri favorevoli di questo ufficio, relativamente al condono di alcuni dei fabbricati erano stati espressi a condizione di una riqualificazione dell'impianto che nel 2004 era a vocazione industriale, condizione che non risulta essere attuabile nella situazione attuale dell'area, a parziale modifica del parere prot. MIBAC. SBA \_RM n. 10443 del 2009 (all.4) si richiedono pertanto gli eventuali esiti della precedente istanza di condono e di conseguenza la sottoposizione di richieste di*



*parere su tutti i fabbricati oggetto della precedenza istanza, al fine di potere esprimere un unico parere di competenza sull'interno complesso."*

L'abuso ha una superficie netta di 445,6 mq, superficie lorda di 475 mq e un volume di 2114 mc, come dichiarato da documenti contenuti negli atti. Da rilievo e catastale lorda 480,00 mq e netta 456,00 mq.

L'Ufficio Condonò indica che la pratica si trova in stato 91, ovvero Reiezione per Collaudo; le eventuali osservazioni al preavviso di rigetto non sono state accettate e la pratica non è più integrabile.

Lo stato "abuso 91 reiezione per collaudo" si riferisce a una specifica fase procedurale nell'ambito delle pratiche di condono edilizio del Comune di Roma, in particolare per le procedure semplificate gestite tramite il sistema SICER.

Questo stato ha il seguente significato:

Abuso 91: è un codice interno del sistema informatico (SICER) che indica una fase specifica dell'iter amministrativo.

Reiezione per collaudo: significa che le osservazioni o la documentazione presentata dal tecnico incaricato non sono state accolte dall'ufficio competente a seguito di una verifica (collaudo). In sostanza, l'istanza di condono è stata respinta o ha riscontrato delle difformità che ne impediscono l'approvazione nello stato attuale.

Cosa fare:

Lo stato "91 - Reiezione per collaudo" è seguito dallo stato "92" e indica che le osservazioni non sono state accolte. Per risolvere la situazione, è necessario:

Verificare la comunicazione ufficiale: L'Ufficio Condonò invia comunicazioni ufficiali, spesso tramite il "Fascicolo virtuale" accessibile dal portale SUE (Servizi Unificati per l'Edilizia), che spiegano i motivi esatti della reiezione.

Presentare una richiesta di riesame: Il tecnico incaricato deve presentare una motivata richiesta di riesame della pratica, corredata da una relazione tecnica dettagliata che confuti i motivi della reiezione e descriva le eventuali correzioni apportate o le difformità rilevate.

Integrare la documentazione: potrebbe essere necessaria l'integrazione con ulteriore documentazione tecnico-urbanistica per dimostrare la sanabilità dell'abuso.

Domanda di concessione in sanatoria prot. 162420/86/5 del 31/07/1986 - non risulta rilasciata concessione in sanatoria.

Da relazione tecnica risulta che l'abuso (Tip. 7 mod. D) consiste nella realizzazione in assenza di titolo di una tettoia, (Tip. 7 mod. D). L'immobile è stato ritenuto staticamente idoneo secondo certificazione di idoneità statica contenuta negli atti. Da scheda urbanistica risulta la presenza di vincolo archeologico e paesistico in zona G-4.

Risulta versata l'oblazione per abusivismo edilizio (salvo conguaglio, interessi e oneri di segreteria).

Il giorno 08/07/2004 con prot. n. 20676 la Soprintendenza per i Beni Archeologici del Ministero per i Beni e le Attività Culturali comunicava il seguente parere:

*"con riferimento all'istanza in oggetto ascritta al prot. SAR 15567 del 16/05/2002 e successiva integrazione prott. SAR nn. 2918 del 03/02/04 e 4293 del 10/02/04, si comunica il seguente parere. ...omissis... Sott. 5 Edificio X1 ...omissis... Constatato che : - le opere sono state realizzate all'inizio degli anni 70 (come si evince dalla documentazione presentata) in epoca antecedente alla individuazione delle presenze sul sito dell'insediamento della %%% e delle iniziative di tutela da parte di questa Soprintendenza; - l'attività industriale svolta, connessa allo sfruttamento della sorgente, non determina interferenza incongrua ed indecorosa in contrasto con il regime di tutela previsto dal vincolo, in quanto conservazione di attività storicizzata; questo ufficio prende atto della avvenuta realizzazione degli edifici e non avanza riserve sul rilascio della concessione edilizia in sanatoria, ferme restando le verifiche di legittimità delle opere e del procedimento da parte dell'Amministrazione Comunale Competente. ...omissis..."*

Non risulta rilasciata concessione in sanatoria.



### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

### **BENE N° 11 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO D1, PIANO T- FG 872 PART. 963 SUB. 501**

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Risulta il vincolo in area sottoposta a tutela dei beni ambientali e paesistici ex lege 1089/39 con DM 31/05/83. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Non esiste certificato di agibilità.

Domanda di concessione in sanatoria prot. 162422/86/1 del 31/07/1986 - concessione in sanatoria non rilasciata.

L'immobile in oggetto era allora distinto NCEU di Roma al Fg 872 part. 963, che ha dato origine a Fg 872 part. 963 sub. 501 (edificio D1).

Da relazione descrittiva risulta che l'abuso consiste nella realizzazione senza titolo di edificio a destinazione commerciale (Tip.1), che da dichiarazione contenuta negli atti risulta commesso in data 1971.

L'edificio, da perizia giurata ha superficie netta 36,04 mq, superficie lorda 43,68 mq e volume 129,72 mc.

All'interno della relazione descrittiva, stato dei lavori e abusi del 10/09/2019 veniva dichiarato che:

*"L'edificio non ha preesistenza urbanistica poiché è stato costruito abusivamente e richiesta la regolarizzazione con il condono edilizio in oggetto, tuttavia si evidenzia che il complesso edilizio industriale ha origini precedenti agli anni 30"*

L'immobile è stato ritenuto staticamente idoneo secondo certificazione di idoneità statica contenuta negli atti.

Da ricognizione destinazione scheda urbanistica e regime vincolistico del 17/09/2019 emerge che esistono i seguenti vincoli sull'area interessata: Archeologico D. L.vo 42/04 p.II ABITATO PREISTORICO D.M. 31/05/1983; Beni paesagg. ex art. 134 col lett. b) del Codice - c- Fossi; Beni paesagg. ex art. 134 col lett. b) del codice - m - agg.to rif.to D. Lgs 42/04; P.T.P. 15/3 Cecchignola Vallerano TOd/11.

Il Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Soprintendenza Beni Archeologici comunicava in data 8/07/2004 con prot. n. 20675 il seguente parere riguardo il bene in oggetto:

*"sott. 1 Edificio D1 si esprime parere negativo al rilascio della concessione in sanatoria in quanto realizzato in epoca successiva all'inizio dell'attività di tutela nell'ambito dell'area archeologica da parte di questa soprintendenza."*

Il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Ufficio di Scopo Condono comunicava in data 11/10/2019 il parere ex art.32 L. 47/85 n. 41668 scrivendo quanto segue:

*"Acquisita la documentazione dalla Sezione Vincoli di Risorse per Roma SpA, esprime il parere tecnico subdelegato ai sensi dell'art.32 della legge 47/85 in relazione alla tutela di cui all'art. 146 Decreto Legislativo n.42 del 22/01/2004 sulla protezione delle bellezze naturali e panoramiche, corredato alla concessione edilizia in sanatoria per l'abuso edilizio di proprietà del Sig.:  SRL in VIA DEI CASALI DI SAN SISTO, N. 37 DI CUI AL PROT 86/162422/1 e rimane in attesa delle valutazioni da parte delle Sovrintendenze tutorie dei vincoli presenti."*

Non sono presenti documentazioni successive. L'Ufficio Condono riporta inoltre che la lavorazione vincoli è al momento sospesa. L'istruttoria si trova nello stato abuso 74. NB: Lo "stato abuso 74" si riferisce specificamente



a una codifica utilizzata nell'ambito delle pratiche di condono edilizio del Comune di Roma, in particolare per le domande presentate ai sensi della Legge 47/1985 (primo condono) e delle leggi successive.

Nello specifico:

Lo Stato 74 (o a volte indicato solo come "74") identifica le pratiche di condono relative a immobili o interventi edilizi situati all'interno di aree sottoposte a vincolo paesaggistico o ambientale (ad esempio, un'area Parco).

Per queste pratiche, l'Ufficio Condono Edilizio del Comune ha la necessità di acquisire un parere vincolante da parte dell'autorità preposta al vincolo (come l'Ente Parco o la Sovrintendenza) prima di poter adottare il provvedimento di sanatoria finale.

In sintesi, lo stato 74 non indica un tipo specifico di abuso edilizio a livello nazionale, ma è un codice procedurale interno all'amministrazione comunale di Roma per segnalare la necessità di un'autorizzazione paesaggistica ai fini della sanatoria. Si ricorda comunque che in precedenza il Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Soprintendenza Beni Archeologici comunicava in data 8/07/2004 con prot. n. 20675 il seguente parere riguardo il bene in oggetto: "sott. 1 Edificio D1 si esprime parere negativo al rilascio della concessione in sanatoria in quanto realizzato in epoca successiva all'inizio dell'attività di tutela nell'ambito dell'area archeologica da parte di questa soprintendenza. È quindi molto probabile che venga respinta la domanda di condono.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

### **BENE N° 12 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO D2, PIANO T- FG 872 PART. 963 SUB. 502**

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Risulta il vincolo in area sottoposta a tutela dei beni ambientali e paesistici ex lege 1089/39 con DM 31/05/83. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Non esiste certificato di agibilità.

Domanda di concessione in sanatoria prot. 162422/86/2 del 31/07/1986 - concessione in sanatoria non rilasciata.

L'immobile in oggetto era allora distinto NCEU di Roma al Fg 872 part. 963, che ha dato origine a Fg 872 part. 963 sub. 502 (edificio D2).

Da relazione descrittiva risulta che l'abuso consiste nella realizzazione senza titolo di edificio ad uso commerciale (Tip.1), che da dichiarazione contenuta negli atti risulta commesso in data 1971.

L'abuso, in accordo relazione descrittiva, stato dei lavori e abusi del 10/09/2019, ha superficie netta 572,50 mq superficie lorda 646 mq e volume 2981,68 mc.

La superficie da condonare originaria risultava essere divisa in due parti: una denominata D3 di 336 mq lordi (tip. 1: realizzazione di manufatto di tipo commerciale senza titolo), la seconda denominata D2 di 237,40 mq lordi, per un totale di 573,40 lordi. Identificato Fg 872 part. 963. La superficie accatastata è maggiore di quella reale: l'accatastamento è errato. La superficie reale utile misura 572 mq. La superficie catastale lorda risulta 611 mq, mentre la consistenza è di 536 mq. Secondo il grafico di condono risultano 547 mq lordi. La pratica è stata poi rettificata. La superficie utile condonata nella nuova versione è infatti di 572,50 mq. Esiste una tettoia adiacente il fosso dell'acqua Acetosa non riportata in planimetria catastale, che però era stata graficizzata sul rilievo di condono. Questa misura circa 47 mq lordi.

All'interno della relazione descrittiva, stato dei lavori e abusi del 10/09/2019 veniva dichiarato che: "L'edificio non ha preesistenza urbanistica poiché è stato costruito abusivamente e richiesta la regolarizzazione con il condono edilizio in oggetto, tuttavia si evidenzia che il complesso edilizio industriale ha origini precedenti agli



anni 30"

L'immobile è stato ritenuto staticamente idoneo secondo certificazione di idoneità statica contenuta negli atti. L'oblazione per abusivismo edilizio risulta pagata (salvo conguaglio, interessi e oneri di segreteria).

Da ricognizione destinazione scheda urbanistica e regime vincolistico del 17/09/2019 emerge che esistono i seguenti vincoli sull'area interessata: Archeologico D. L.vo 42/04 p.II ABITATO PREISTORICO D.M. 31/05/1983; Beni paesagg. ex art. 134 col lett. b) del Codice - c- Fossi; Beni paesagg. ex art. 134 col lett. b) del codice - m - agg.to rif.to D. Lgs 42/04; P.T.P. 15/3 Cecchignola Vallerano TOd/11.

Il Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Soprintendenza Beni Archeologici comunicava in data 8/07/2004 con prot. n. 20675 il seguente parere riguardo il bene in oggetto:

*"...omissis... questo Ufficio prende atto dell'avvenuta realizzazione degli edifici e non avanza riserve sul rilascio della concessione edilizia in sanatoria, ferme restando le verifiche di legittimità delle opere e del procedimento da parte dell'Amministrazione Comunale competente." Formulando, però, le seguenti prescrizioni per l'edificio in oggetto: " gli edifici D2 D3 e F siano ristrutturati con materiali architettonici più consoni all'assetto storico monumentale dell'area tutelata dal vincolo nell'ambito di un piano di riqualificazione, da sottoporre all'autorizzazione di questo Ufficio, secondo un'ipotesi già formulata nei colloqui intercorsi. Nel ricordare che gli immobili sono sottoposti a vincolo ex cod. L.gvo 22/01/04 n. 41, efficace nei confronti di ogni proprietario, si richiama l'attenzione su tutte le disposizioni contenute nella predetta legge, in particolare su quelle riguardanti gli adempimenti a carico dei proprietari. ...omissis..."*

Il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Ufficio di Scopo Condono comunicava in data 11-10-2019 il parere ex art.32 L. 47/85 n. 41668 scrivendo quanto segue:

*"Acquisita la documentazione dalla Sezione Vincoli di Risorse per Roma SpA, esprime il parere tecnico subdelegato ai sensi dell'art.32 della legge 47/85 in relazione alla tutela di cui all'art. 146 Decreto Legislativo n.42 del 22/01/2004 sulla protezione delle bellezze naturali e panoramiche, corredato alla concessione edilizia in sanatoria per l'abuso edilizio di proprietà del Sig.: %%% SRL in VIA DEI CASALI DI SAN SISTO, N. 37 DI CUI AL PROT 86/162422/1 e rimane in attesa delle valutazioni da parte delle Sovrintendenze tutorie dei vincoli presenti."*

Non sono presenti documentazioni successive.

L'Ufficio Condono riporta la presenza di un preavviso di rigetto, ma le osservazioni fornite in risposta sono state accolte dall'ufficio. Lo stato attuale della pratica è ancora 61 (preavviso di rigetto).

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

**BENE N° 13 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, PIANO T- FG 872 PART. 961**

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Risulta il vincolo in area sottoposta a tutela dei beni ambientali e paesistici ex lege 1089/39 con DM 31/05/83. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Non esiste certificato di agibilità.

L'edificio è stato realizzato in assenza di titolo edilizio presumibilmente nel 1971 e comunque terminato antecedentemente al 1/10/1985 (come dichiarato nella pratica di condono). È stata presentata domanda di concessione in sanatoria prot. 86/162420/1 del 31/07/1986 - non risulta rilasciata concessione in sanatoria. Da relazione tecnica risulta che l'abuso (Tip. 7 mod. D) consiste nella realizzazione in assenza di licenza edilizia di tettoia, avvenuto nel 1971. L'immobile è stato ritenuto staticamente idoneo secondo certificazione di



idoneità statica contenuta negli atti. L'immobile risulta NCEU del Comune di Roma al Fg 872 part. 961. Da scheda urbanistica risulta la presenza di vincolo archeologico e paesistico in zona G-4.

L'oblazione per abusivismo edilizio risulta versata (salvo conguaglio, interessi e oneri di segreteria).

Il giorno 08/07/2004 con prot. n. 20676 la Soprintendenza per i Beni Archeologici del Ministero per i Beni e le Attività Culturali comunicava il seguente parere:

*"con riferimento all'istanza in oggetto ascritta al prot. SAR 15567 del 16/05/2002 e successiva integrazione prott. SAR nn. 2918 del 03/02/04 e 4293 del 10/02/04, si comunica il seguente parere. Sott. 1 Tettoia AA ...omissis... constatato che:*

*- le opere sono state realizzate all'inizio degli anni '70 (come si evince dalla documentazione presentata) in epoca antecedente alla individuazione delle presenze sul sito dell'insediamento della %%% e delle iniziative di tutela a parte della Soprintendenza;*

*- l'attività industriale svolta, connessa allo sfruttamento della sorgente, non determina interferenza incongrua e indecorosa in contrasto con il regime di legittimità delle opere e del procedimento da parte dell'amministrazione comunale competente."*

Non risulta rilasciata concessione in sanatoria.

È stata presentata anche una seconda domanda di concessione in sanatoria, prot. 162425/86/3 del 31/07/1986 - non risulta rilasciata concessione in sanatoria.

Da relazione tecnica risulta che l'abuso (Tip. 1) consiste nella realizzazione in assenza di licenza edilizia di edificio (edificio H) ad un piano terreno avente destinazione industriale, avvenuto nel 1971. L'abuso ha una superficie netta di 1.308,70 mq, una superficie lorda di 1.330,62 mq e un volume di 7.251,90 mc, come dichiarato da relazione tecnica.

La perizia giurata è presente negli atti e riporta un abuso con superficie netta di 1.308,70 mq e un volume di 7.251,90 mc in accordo con la relazione tecnica.

All'interno della relazione descrittiva, stato dei lavori e abusi del 05/03/2019 veniva dichiarato che:

"l'immobile ha i seguenti riferimenti catastali: foglio 872 particella 961. L'immobile era stato censito inizialmente con cat. D/1 al foglio 872 particella 117 sub 1 (non correttamente poiché la particella 117 non corrisponde alla particella del catasto terreni), infatti l'edificio è censito al catasto urbano e al catasto terreni alla particella 961 inizialmente dall'anno 2002 come magazzino, quindi non essendo presente un censimento catastale corretto o per identificativo o per destinazione d'uso, si provvedeva a redigere un elaborato grafico che indicava la situazione alla data dell'abuso. L'edificio non ha preesistenza urbanistica poiché è stato costruito abusivamente e richiesta la regolarizzazione con il condono edilizio in oggetto.

L'immobile è stato ritenuto staticamente idoneo secondo certificazione di idoneità statica contenuta negli atti.

L'oblazione per abusivismo edilizio risulta versata.

In riferimento alla istanza di condono in oggetto, a seguito di richiesta di parere ex art. 32 L. 47/85, vincolo ex lege 1089/39 con DM 31/05/83, il giorno 09/07/2004 con prot. n. 20846 la Soprintendenza per i Beni Archeologici del Ministero per i Beni e le Attività Culturali comunicava il seguente parere:

*"con riferimento all'istanza in oggetto ascritta al prot. SAR 15572 del 16/05/2002 e successiva integrazione prot. SAR nn. 4291 del 16/02/04 si comunica il seguente parere. Sott. 3 Edificio H ...omissis... Constatato che:*

*- le opere sono state realizzate nel 1972 (come si evince dalla documentazione presentata) in epoca antecedente alla individuazione delle presenze sul sito dell'insediamento della %%% e delle iniziative di tutela a parte della Soprintendenza;*

*- l'attività industriale svolta, connessa allo sfruttamento della sorgente, non determina interferenza incongrua e indecorosa in contrasto con il regime di tutela previsto dal vincolo, in quanto osservazione di attività storicizzata; questo ufficio prende atto dell'avvenuta realizzazione degli edifici e non avanza riserve sul rilascio della concessione edilizia in sanatoria, ferme restando le verifiche di legittimità delle opere e del procedimento da parte dell'amministrazione comunale competente.*



Si formulano però le seguenti prescrizioni:

- "... gli edifici ... nonché H del sott. 3 e .... siano ristrutturati con materiali architettonici più consoni all'assetto storico monumentale dell'area tutelata dal vincolo nell'ambito di un piano di riqualificazione, da sottoporre all'autorizzazione di questo ufficio, secondo un'ipotesi già formulata nei colloqui intercorsi ..."

Successivamente, con ulteriore parere prot. 41697 del 14/10/2019 e a seguito di richiesta pervenuta in data 19/12/2019 (prot. MIBACT\_SS-ABAP-RM n. 45411) si comunicava che:

"...omissis ..Considerato che non tutti i fabbricati per i quali l'allora proprietà %%% richiese parere nel 2004 risultano oggetto delle richiesta attuale; Considerato inoltre che i pareri favorevoli di questo ufficio, relativamente al condono di alcuni dei fabbricati erano stati espressi a condizione di una riqualificazione dell'impianto che nel 2004 era a vocazione industriale , condizione che non risulta essere attuabile nella situazione attuale dell'area, a parziale modifica del parere prot. MIBAC.SBA \_RM n. 10443 del 2009 (all.5) si richiedono pertanto gli eventuali esiti della precedente istanza di condono e di conseguenza la sottoposizione di richieste di parere su tutti i fabbricati oggetto della precedenza istanza, al fine di potere esprimere un unico parere di competenza sull'interno complesso."

L'Ufficio Condono, a seguito di una procedura semplificata (acquisita con prot. QI 195842 del 18/11/2021) atta ad ottenere il rilascio della concessione in sanatoria presentata con prot. 86 / 162425 sot.3, rispondeva con comunicazione protocollo N. QI 2022/84319 del 18-05-2022 avente come oggetto "Comunicazione ai sensi dell'art.10 bis della Legge n. 241/90, come modificata dalla legge n. 15/2005, relativa all'istanza di condono 86 / 162425 sot.3" ed esprimeva il seguente parere:

"Con la presente nota lo scrivente Ufficio Condono Edilizio comunica, ai sensi dell'art.10 bis della Legge n.241/90 s.m.i., il preavviso di rigetto dell'istanza di condono prot. n. 86/162425 sot.3, presentata dal Sig. %%% S.P.A., relativamente alle opere abusive realizzate in via VIA DEI CASALI DI S. SISTO 37 - 00143 Roma (Municipio Roma IX - (ex 12)), su immobile ricadente in area sottoposta a tutela dei beni ambientali e paesistici. Dall' analisi della documentazione, con particolare riferimento alla relazione asseverata di cui alla DAC 40/2019 acquisita con QI 195842 del 18/11/2021 emerge che le opere ricadono nei casi ostativi previsti dall'art.33 della L.47/85, pertanto la stessa fornisce indicazioni errate circa la sussistenza dei requisiti oggettivi necessari al rilascio della concessione in sanatoria con procedura semplificata ai sensi della DAC 40/2019...omissis... Inoltre, entro e non oltre 10 giorni dal ricevimento della presente, l'interessato potrà esprimere le proprie osservazioni producendo attraverso il Sistema Informatico SICER in uso presso questo Ufficio, tutta la documentazione che riterrà utile. Trascorso tale termine perentorio senza che sia stata trasmessa a questo Ufficio la documentazione richiesta, si procederà alla conclusione del procedimento mediante l'apposita Determinazione Dirigenziale di rigetto dell'istanza in oggetto."

Non sono note comunicazioni successive da parte del richiedente.

Non è stata soddisfatta la richiesta entro il termine perentorio.

L'Ufficio Condono indica che la pratica si trova in stato 91, ovvero Reiezione per Collaudo; le eventuali osservazioni al preavviso di rigetto non sono state accettate e la pratica non è più integrabile. La concessione in sanatoria non è quindi stata rilasciata. Allo stato attuale l'immobile va demolito nella sua interezza.

Lo stato "abuso 91 reiezione per collaudo" si riferisce a una specifica fase procedurale nell'ambito delle pratiche di condono edilizio del Comune di Roma, in particolare per le procedure semplificate gestite tramite il sistema SICER.

Questo stato ha il seguente significato:

Abuso 91: è un codice interno del sistema informatico (SICER) che indica una fase specifica dell'iter amministrativo. Reiezione per collaudo: significa che le osservazioni o la documentazione presentata dal tecnico incaricato non sono state accolte dall'ufficio competente a seguito di una verifica (collaudo). In sostanza, l'istanza di condono è stata respinta o ha riscontrato delle difformità che ne impediscono l'approvazione nello stato attuale. Lo stato "91 - Reiezione per collaudo" è seguito dallo stato "92" e indica che le osservazioni non sono state accolte.

NB: L'abuso ha una superficie netta di 1.308,70 mq, una superficie lorda di 1.330,62 mq e un volume di



7.251,90 mc, mentre da rilievo sul posto risultano circa 1.330,00 mq utili e 1.358,00 mq lordi. Da planimetria catastale risultano circa 1.402,00 mq lordi e 1.392,00 netti. La scala interna presente in planimetria catastale non è presente.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

### **BENE N° 14 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO A, PIANO T- FG 872 PART. 964 SUB. 501**

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Risulta il vincolo in area sottoposta a tutela dei beni ambientali e paesistici ex lege 1089/39 con DM 31/05/83. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Non esiste certificato di agibilità.

Domanda di concessione in sanatoria prot. 162425/86/1 del 31/07/1986 - non risulta rilasciata concessione in sanatoria.

L'immobile in oggetto è identificato NCEU del Comune di Roma Fg 872 part. 964 sub. 501, derivante dalla soppressione di Fg 872 part. 964.

Da relazione tecnica risulta che l'abuso (tipologia 1, mod. D) consiste nella realizzazione in assenza di licenza edilizia di manufatto ad uso amministrativa dell'attività industriale (edificio A) al piano terreno, avvenuto nel 1971. L'abuso ha superficie netta di 187,57 mq, e un volume di 614,82 mc, come dichiarato da relazione tecnica contenuta negli atti. Si riscontra tuttavia che nella Descrizione dell'abuso, stato lavori ed eventuale preesistenza del 05/03/2019 la superficie da condonare risultava di 187,57 mq netti, 204,94 mq lordi e volume 728,68 mc. All'interno della relazione descrittiva, stato dei lavori e abusi del 05/03/2019 veniva dichiarato che:

*"l'immobile ha i seguenti riferimenti catastali: foglio 872 particella 964. È stato censito inizialmente con cat. D/1 al foglio 872 particella 117 sub 1 non correttamente poiché la particella 117 non corrisponde alla particella del catasto terreni, infatti l'edificio è censito al catasto urbano e al catasto terreni alla particella 964 inizialmente dall'anno 2002 come ufficio e poi variato nell'anno 2008 con la corretta cat. Catastale D7, quindi non essendo presente un censimento catastale corretto o per identificativo o per destinazione d'uso, si provvede a redigere elaborato grafico che indica la situazione alla data dell'abuso. L'edificio non ha preesistenza urbanistica poiché è stato costruito abusivamente e successivamente è stata fatta richiesta di regolarizzazione con il condono edilizio in oggetto, tuttavia si evidenzia che il complesso edilizio industriale ha origini precedenti agli anni 30."*

L'immobile è stato ritenuto staticamente idoneo secondo certificazione di idoneità statica contenuta negli atti.

L'oblazione per abusivismo edilizio risulta versata (salvo conguaglio, interessi e oneri di segreteria).

In riferimento alla istanza di condono in oggetto, a seguito di richiesta di parere ex art. 32 L. 47/85, vincolo ex lege 1089/39 con DM 31/05/83, il giorno 09/07/2004 con prot. n. 20846 la Soprintendenza per i Beni Archeologici del Ministero per i Beni e le Attività Culturali comunicava il seguente parere:

*"con riferimento all'istanza in oggetto ascritta al prot. SAR 15572 del 16/05/2002 e successiva integrazione prot. SAR nn. 4291 del 16/02/04 si comunica il seguente parere. Sott. 1 Edificio A ...omissis... Constatato che:*

*- le opere sono state realizzate nel 1972 (come si evince dalla documentazione presentata) in epoca antecedente alla individuazione delle presenze sul sito dell'insediamento della ██████████ e delle iniziative di tutela a parte della Soprintendenza;*

*- l'attività industriale svolta, connessa allo sfruttamento della sorgente, non determina interferenza incongrua e*



*indecorosa in contrasto con il regime di tutela previsto dal vincolo, in quanto osservazione di attività storicizzata; questo ufficio prende atto dell'avvenuta realizzazione degli edifici e non avanza riserve sul rilascio della concessione edilizia in sanatoria, ferme restando le verifiche di legittimità delle opere e del procedimento da parte dell'amministrazione comunale competente.*

*Si formulano però, le seguenti prescrizioni:*

*- l'edificio I del sot. 6 venga accorpato nella volumetria dell'A (sot. 1) al fine di rendere fruibile la visuale del fosso, componente ambientale all'origine delle strategie insediative antiche." (NB: in realtà sembrerebbe esserci un errore, in quanto il sot. 6 riguarda la tettoia X1).*

*Successivamente, con ulteriore parere prot. 41696 del 14/10/2019 e a seguito di richiesta pervenuta in data 19/12/2019 (prot. MIBACT\_SS-ABAP-RM n. 45411) si comunicava che "...omissis ..Considerato che non tutti i fabbricati per i quali l'allora proprietà richiese parere nel 2004 risultano oggetto delle richieste attuali; Considerato inoltre che i pareri favorevoli di questo ufficio, relativamente al condono di alcuni dei fabbricati erano stati espressi a condizione di una riqualificazione dell'impianto che nel 2004 era a vocazione industriale, condizione che non risulta essere attuabile nella situazione attuale dell'area, a parziale modifica del parere prot. MIBAC .SBA \_RM n. 10443 del 2009 (all.5) si richiedono pertanto gli eventuali esiti della precedente istanza di condono e di conseguenza la sottoposizione di richieste di parere su tutti i fabbricati oggetto della precedente istanza, al fine di potere esprimere un unico parere di competenza sull'interno complesso."*

L'Ufficio Condono indica che la pratica si trova in stato 91, ovvero Reiezione per Collaudo. Le osservazioni al preavviso di rigetto non sono state accettate e la pratica non è più integrabile.

Infatti, in data 17/06/2024 Risorse per Roma risponde quanto segue relativamente al preavviso di rigetto ai sensi dell'art. 10 bis della L. 241/90 relativo alla domanda di condono prot. 86/162425/1 e al preavviso di rigetto prot. 84310 del 18/05/2022: valutazioni delle osservazioni: come dichiarato nella relazione asseverata QI/2021/195837 del 18/11/2021, le opere oggetto della presente richiesta di concessione in sanatoria ricadono nelle cause ostative di cui all'art. 33 della L. 47/85. Accoglimento osservazioni: NO.

L'edificio non è quindi condonabile e va abbattuto nella sua totalità.

NB: Si riscontra che nella Descrizione dell'abuso, stato lavori ed eventuale preesistenza depositata con prot. 77637 del 05/03/2019 la superficie da condonare risultava di 187,57 mq netti, 204,94 mq lordi e volume 728,68 mc. Da rilievo e da planimetria catastale risulta congrua.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

**BENE N° 15 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO B, PIANO T- FG 872 PART. 965 SUB. 501**

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Risulta il vincolo in area sottoposta a tutela dei beni ambientali e paesistici ex lege 1089/39 con DM 31/05/83. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Non esiste certificato di agibilità.

Domanda di concessione in sanatoria prot. 67641/95 del 31/03/1995 - non risulta rilasciata concessione in sanatoria.

L'immobile in oggetto è identificato NCEU del Comune di Roma Fg 872 part. 965 sub. 501, precedentemente identificato Fg 872 part. 965.

Da relazione tecnica risulta che l'abuso (tipologia 4) consiste nella variazione di destinazione d'uso da ufficio



pertinenziale all'attività industriale a pertinenziale all'attività commerciale. L'abuso è stato commesso in data 1993. L'abuso ha una superficie netta di 47,48 mq, superficie lorda di 51,02 mq e un volume di 173,46 mc, come dichiarato da documenti contenuti negli atti. L'immobile è stato ritenuto staticamente idoneo secondo certificazione di idoneità statica contenuta negli atti. La scheda urbanistica e dei vincoli fa emergere la presenza del vincolo legge n. 431 del 08/08/1985 in zona di p.r.g. G4. L'oblazione per abusivismo edilizio risulta versata (salvo conguaglio, interessi e oneri di segreteria).

Non risulta rilasciata concessione in sanatoria.

In riferimento alla istanza di condono in oggetto, a seguito di richiesta di parere ex art. 32 L. 47/85, vincolo ex lege 1089/39 con DM 31/05/83, il giorno 09/07/2004 con prot. n. 20846 la Soprintendenza per i Beni Archeologici del Ministero per i Beni e le Attività Culturali comunicava il seguente parere:

*"con riferimento all'istanza in oggetto ascritta al prot. SAR 15572 del 16/05/2002 e successiva integrazione prot. SAR nn. 4291 del 16/02/04 si comunica il seguente parere. Sott. 4 Edificio B ...omissis... constatato che :*

*- le opere sono state realizzate nel 1972(come si evince dalla documentazione presentata) in epoca antecedente alla individuazione delle presenze sul sito dell'insediamento della %%% e delle iniziative di tutela a parte della Soprintendenza;*

*- l'attività industriale svolta, connessa allo sfruttamento della sorgente, non determina interferenza incongrua e indecorosa in contrasto con il regime di tutela previsto dal vincolo, in quanto osservazione di attività storicizzata; questo ufficio prende atto dell'avvenuta realizzazione degli edifici e non avanza riserve sul rilascio della concessione edilizia in sanatoria, ferme restando le verifiche di legittimità delle opere e del procedimento da parte dell'amministrazione comunale competente.*

*Si formulano però le seguenti prescrizioni:*

*- "... gli edifici ... nonché .... e B del sott. 4 siano ristrutturati con materiali architettonici più consoni all'assetto storico monumentale dell'area tutelata dal vincolo nell'ambito di un piano di riqualificazione, da sottoporre all'autorizzazione di questo ufficio, secondo un'ipotesi già formulata nei colloqui intercorsi ..."*

Domanda di concessione in sanatoria prot. 162425/86/5 del 31/07/1986 - non risulta rilasciata concessione in sanatoria.

L'immobile in oggetto è identificato NCEU del Comune di Roma Fg 872 part. 965 sub. 501, precedentemente identificato Fg 872 part. 965.

Da relazione tecnica risulta che l'abuso (tipologia 1) consiste nella realizzazione in assenza di licenza edilizia di edificio (edificio B) al piano terreno avente destinazione d'uso amministrativa dell'attività industriale, avvenuto nel 1971. L'abuso ha una superficie netta di 47,48 mq, superficie lorda di 51,02 mq e un volume di 173,46 mc, come dichiarato da documenti contenuti negli atti.

All'interno della relazione descrittiva, stato dei lavori e abusi del 29/04/2019 veniva dichiarato che:

*"L' edificio non ha preesistenza urbanistica poiché è stato costruito abusivamente e richiesta la regolarizzazione con il condono edilizio in oggetto, tuttavia si evidenzia che il complesso edilizio industriale ha origini precedenti agli anni 30."*

L'immobile è stato ritenuto staticamente idoneo secondo certificazione di idoneità statica contenuta negli atti.

L'oblazione per abusivismo edilizio risulta versata (salvo conguaglio, interessi e oneri di segreteria).

L'Ufficio Condono, con Protocollo N. QI 2022/84321 del 18-05-2022 avente come oggetto la Comunicazione ai sensi dell'art.10 bis della Legge n. 241/90, come modificata dalla legge n. 15/2005, relativa all'istanza di condono 86 / 162425 sot.5 esprimeva il seguente parere:

*"Con la presente nota lo scrivente Ufficio Condono Edilizio comunica, ai sensi dell'art.10 bis della Legge n.241/90 s.m.i., il preavviso di rigetto dell'istanza di condono prot. n. 86/162425 sot.5, presentata dal Sig. %%%*

*%% S.P.A., relativamente alle opere abusive realizzate in via VIA DEI CASALI DI S. SISTO 37 - 00143 Roma (Municipio Roma IX - (ex 12)) , su immobile ricadente in area sottoposta a tutela dei beni ambientali e paesistici. Dall'analisi della documentazione, con particolare riferimento alla relazione asseverata di cui alla*



*DAC 40/2019 acquisita con QI 195867 del 18/11/2021 emerge che le opere ricadono nei casi ostativi previsti dall'art.33 della L.47/85, pertanto la stessa fornisce indicazioni errate circa la sussistenza dei requisiti oggettivi necessari al rilascio della concessione in sanatoria con procedura semplificata ai sensi della DAC 40/2019...omissis... Inoltre, entro e non oltre 10 giorni dal ricevimento della presente, l'interessato potrà esprimere le proprie osservazioni producendo attraverso il Sistema Informatico SICER in uso presso questo Ufficio, tutta la documentazione che riterrà utile. Trascorso tale termine perentorio senza che sia stata trasmessa a questo Ufficio la documentazione richiesta, si procederà alla conclusione del procedimento mediante l'apposita Determinazione Dirigenziale di rigetto dell'istanza in oggetto."*

Non sono note comunicazioni successive, non risulta rilasciata la concessione in sanatoria.

Non è stata soddisfatta la richiesta entro il termine perentorio.

L'Ufficio Condono indica che la pratica si trova in stato 91, ovvero Reiezione per Collaudo; le eventuali osservazioni al preavviso di rigetto non sono state accettate.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

**BENE N° 16 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO T1, PIANO T- FG 872 PART. 968 SUB. 501**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Risulta il vincolo in area sottoposta a tutela dei beni ambientali e paesistici ex lege 1089/39 con DM 31/05/83. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Non esiste certificato di agibilità.

Domanda di concessione in sanatoria prot. 67681/95 del 31/03/1995 - non risulta rilasciata concessione in sanatoria.

Da relazione tecnica risulta che l'abuso consiste nella ristrutturazione e frazionamento (Tip.4) di edificio esistente con destinazione manufatti industriali e attività connesse, avvenuto tra il 1967 e il 1980.

L'edificio, da relazione tecnica allegata al condono edilizio ha superficie accertata 533,00 mq e volume 2.371,85 mc.

Questo edificio era stato realizzato in base al progetto numero 25046 del 1954. Licenza 1407 AR del 1954. Il progetto approvato prevedeva un edificio avente superficie lorda di 429,60 mq, netta di 380 mq ed una cubatura di 1718,40 mc, destinazione magazzino. Allo stato attuale si può affermare che l'edificio è stato realizzato sin dall'inizio con la cubatura maggiore. Rispetto al progetto autorizzato nel 1954 l'edificio attuale misura 114 mq lordi in più al piano terra, oltre a 21,85 mq lordi di cui 15 mq netti in più al piano primo (piano copertura) dove è situata anche una terrazza di 412 mq lordi, 389 mq netti. L'edificio attuale quindi misura 484 mq di superficie utile al piano terra più 15 mq utili al primo piano, più 398 mq di superficie utile della terrazza. Da progetto l'altezza all'estradosso del solaio era di 4 m, attualmente è di 5,30 m con conseguente aumento di cubatura. La cubatura reale è di circa 2600 mc. Successivamente è stata presentata la pratica di condono 67681/95.

L'immobile è stato ritenuto staticamente idoneo secondo certificazione di idoneità statica contenuta negli atti, si osservava che i lavori oggetto della richiesta di condono non hanno compromesso l'idoneità statica dell'immobile.

Da scheda urbanistica emerge la presenza del vincolo legge n. 431 del 08/08/1985 in zona di p.r.g. G4.

L'oblazione per abusivismo edilizio risulta versata (salvo conguaglio, interessi e oneri di segreteria).





- ☐ Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- ☐ Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

**BENE N° 17 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, PIANO T-1- FG 872 PART. 118 SUB. 503**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Risulta il vincolo in area sottoposta a tutela dei beni ambientali e paesistici ex lege 1089/39 con DM 31/05/83. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Non esiste certificato di agibilità.

Almeno parte del fabbricato composto da plurimi corpi di fabbrica è stato realizzato in zona Agro Romano antecedentemente al 1938, come si evince da quanto riportato dalla aerofoto SARA NISTRI del 1938. In particolare, il capannone principale ed una ala perpendicolare ad esso sono visibili nell'immagine del 1938. Il capannone fu in seguito ampliato. Non è possibile stabilire quale fosse allora la distribuzione interna dell'immobile o la destinazione d'uso anche perché catastalmente si dispone unicamente di un modello di accertamento e classamento del catasto (modello 5) datato settembre 1947 che riguardava i nn. di mappali graffati 119-120-118 sub 1. Successivamente a tale data, analizzando il foglio di mappa catastale del 1967, si evince che la sagoma attuale dell'immobile risulta abbastanza sovrapponibile allo stato attuale pur ragionando di un fattore di scala che può portare ad imprecisioni.

In ogni caso, si ricorda che il PRG di Roma data del 1931 e che il regolamento edilizio è del 1934 e quindi non esiste alcun giustificativo per nessuna cubatura presente nel sorvolo SARTA NISTRI del 1938. Domanda di concessione in sanatoria prot. 86/162420/8 - non risulta rilasciata concessione in sanatoria.

Da rilievo stato di fatto risulta che l'abuso consiste nella realizzazione di tettoia (tipologia 7 mod.D), avvenuto nel 1954, codice edificio YY. Trattasi di una struttura realizzata prevalentemente con infissi metallici vetrati posta all'interno della corte del fabbricato principale, sulla particella 119, edificio YY

Non sono presenti ulteriori documenti facenti parte del fascicolo di condono: la consistenza dell'abuso non è nota, non è presente la relativa certificazione di idoneità statica, neppure la scheda dei vincoli e l'esito di eventuali pagamenti dell'oblazione per abusivismo edilizio. L'ufficio SAR del ministero beni e attività culturali con prot. 20676 del 8/7/2004 dichiara quanto segue:

*" constatato che:*

*- le opere sono state realizzate all'inizio degli anni '70 (come si evince dalla documentazione presentata) in epoca antecedente alla individuazione delle presenze sul sito dell'insediamento della %%% e delle iniziative di tutela a parte della Soprintendenza;*

*- l'attività industriale svolta, connessa allo sfruttamento della sorgente, non determina interferenza incongrua e indecorosa in contrasto con il regime di legittimità delle opere e del procedimento da parte dell'amministrazione comunale competente.*

*Si formula però, la seguente prescrizione:*

*- l'edificio YY del sott. 8 sia ristrutturato con materiali architettonici più consoni all'assetto storico monumentale dell'area tutelata dal vincolo nell'ambito di un piano di riqualificazione, da sottoporre all'autorizzazione di questo ufficio, secondo un'ipotesi già formulata nei colloqui intercorsi"*

L'adeguamento dell'immobile ai dettami SAR non è stato mai realizzato, quindi ad oggi l'immobile non risulta avere ottenuto un esito positivo della pratica di condono.

Sull'immobile Fg 872 part. 119 part 118 sub 503 è presente anche una ulteriore domanda di condono edilizio, relativa alle recinzioni, la n. prot. 86/162420/2 della quale si non dispone di quasi nessuna documentazione per cui l'esito è sconosciuto.

Allegato alla perizia si è proceduto a realizzare una sovrapposizione per individuare gli immobili che potevano allora essere già stati realizzati (vedere allegato grafico) e che non necessitavano di un titolo edilizio poiché realizzati antecedentemente al 1934. Le cubature non sono presenti nella mappe catastali dell'epoca (catasto rustico, catasto gregoriano) e non avendo reperito progetti approvati nei vari uffici amministrativi (Archivio Capitolino, Archivio Progetti VI dipartimento, Archivio Centrale dello Stato) e non essendo mai state depositate planimetrie catastali datate 1939, tutte le cubature saranno da considerarsi abusive e gli immobili da demolire.



Infatti non sono state presentate altre domande di condono sull'immobile eccezion fatta per quelle prima elencate.

Le superfici attuali lorde dell'immobile sono le seguenti: 1.022,00 mq + 22,00 mq portico : nessuna di queste regolare.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X4, PIANO T**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Non è presente alcun condominio.

**BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X3, PIANO T**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Non è presente alcun condominio.

**BENE N° 3 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X5, PIANO 1**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Non è presente alcun condominio.

**BENE N° 4 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO 1, PIANO T**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Non è presente alcun condominio.

**BENE N° 5 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X6, PIANO T**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Non è presente alcun condominio.

**BENE N° 6 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X6, PIANO T**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Non è presente alcun condominio.

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, PIANO 1**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Non è presente alcun condominio.

**BENE N° 8 - ENTE COMUNE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, PIANO T-1**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Non è presente alcun condominio.



**BENE N° 9** - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31, PIANO T

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Non è presente alcun condominio.

**BENE N° 10** - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO T2, PIANO T

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Non è presente alcun condominio.

**BENE N° 11** - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO D1, PIANO T

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Non è presente alcun condominio.

**BENE N° 12** - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO D2, PIANO T

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Non è presente alcun condominio.

**BENE N° 13** - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, PIANO T

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 14** - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO A, PIANO T

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Non è presente alcun condominio.

**BENE N° 15** - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO B, PIANO T

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Non è presente alcun condominio.

**BENE N° 16** - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO T1, PIANO T

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Non è presente alcun condominio.

**BENE N° 17** - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, PIANO T-1

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Non è presente alcun condominio.

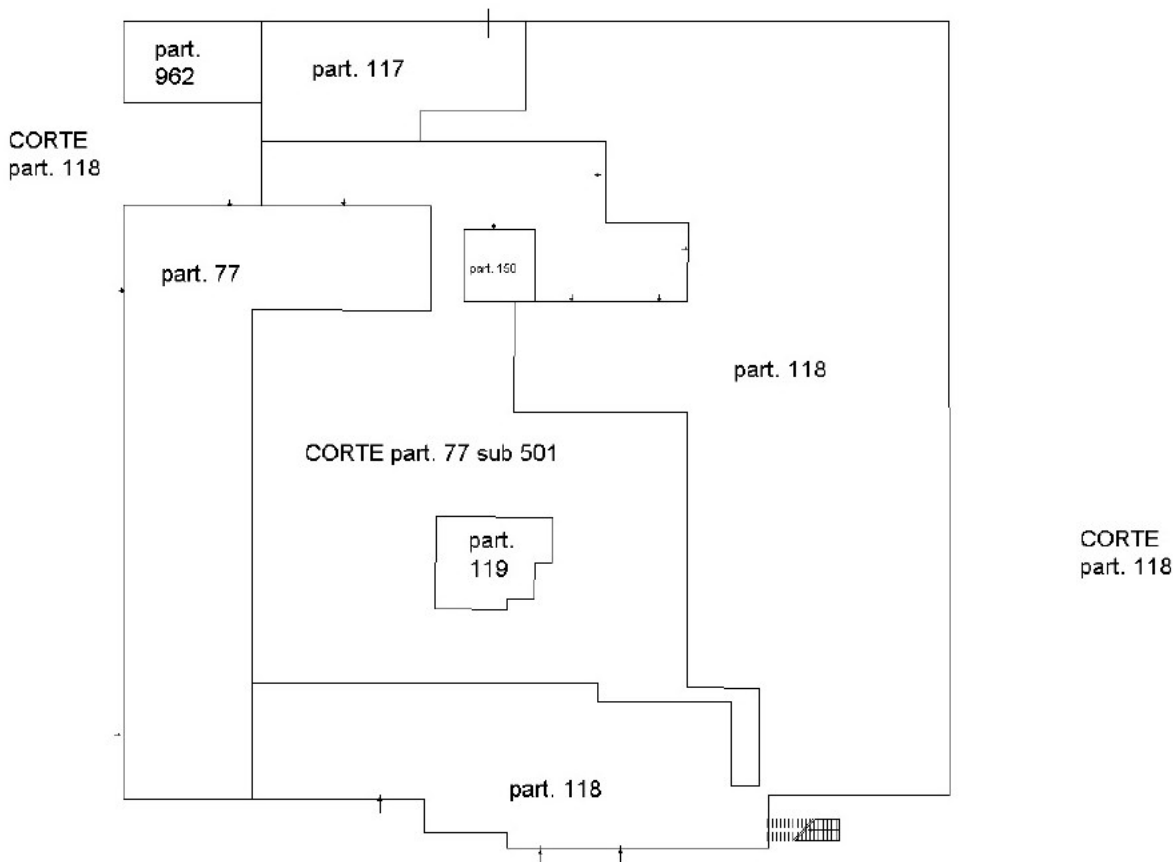
## PRECISAZIONI

---

L'immobile individuato al NCEU del Comune di Roma al Fg 872 part. 77 sub. 501 non risulta trasferito con atto di compravendita del 10/11/2010 del notaio Becchetti Alfredo Maria repertorio 21106 raccolta 9149. Infatti, con atto di compravendita del 2006 veniva trasferito l'immobile identificato al NCEU del Comune di Roma Fg 872 part 77, 118 sub 1 e 119 (atto notaio Romolo Rummo di Roma repertorio 3687 raccolta 2229 del 3/7/2006). Questo immobile è stato successivamente oggetto di variazione catastale nel 3/06/2008 pratica RM0736526 (frazionamento e modifica identificativo n. 56130.1/2008). Da questa variazione catastale, sulla particella 77 (Fg 872) si sono generati quattro immobili identificati con i sub. 501, 502, 503, 504. Di questi quattro immobili il sub 501 è un bene comune non sensibile (BCNC) ed è una corte. Al momento del successivo



trasferimento (atto di compravendita notaio Alfredo Maria Becchetti di Roma rep. 21106 raccolta 9149) l'immobile identificato al foglio 872 part. 77 sub 501 non veniva trasferito dalla società \*\*\*\*\* SRL alla società \*\*\*\*\* SRL. Questo immobile non è stato oggetto del pignoramento ma in ogni caso è parte integrante del compendio immobiliare.



elaborato planimetrico part. 77 prot. RM0709070 del 27/05/2008

| Comune | Sezione                   | Foglio | Particella | Tipo mappale |     | del:                                                                                                                                                        |
|--------|---------------------------|--------|------------|--------------|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ROMA   |                           | 872    | 77         |              |     |                                                                                                                                                             |
| Sub    | UBICAZIONE via/piazza     | n.civ  | Piani      | Scala        | Int | DESCRIZIONE                                                                                                                                                 |
|        |                           |        |            |              |     | Immobile Soppresso                                                                                                                                          |
| 501    | VIA DEI CASALI DI S.SISTO | 31     | T          |              |     | Bene comune non censibile                                                                                                                                   |
| 502    | VIA DEI CASALI DI S.SISTO | 31     | T          |              |     | FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI PER SPECIALI ESIGENZE DI UNA ATTIVITA' INDUSTRIALE E NON SUSCETTIBILI DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI |
| 503    | VIA DEI CASALI DI S.SISTO | 31     | T          |              |     | FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI PER SPECIALI ESIGENZE DI UNA ATTIVITA' INDUSTRIALE E NON SUSCETTIBILI DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI |
| 504    | VIA DEI CASALI DI S.SISTO | 31     | 1          |              |     | FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI PER SPECIALI ESIGENZE DI UNA ATTIVITA' INDUSTRIALE E NON SUSCETTIBILI DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI |

elenco immobili part. 77 prot. RM0709070 del 27/05/2008



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si è provveduto a formare un lotto unico formato da più beni poiché trattasi un complesso industriale nel suo complesso, funzionale alla attività e con parti comuni meglio utilizzabili come proprietà unica.

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

**Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X4, piano T- Fg 872 part. 77 sub. 502

Diritto di piena proprietà sul seguente immobile sito in Comune di Roma, località "Acqua Acetosa Ostiense", Via dei Casali di San Sisto nn. 31 e 37, facente parte del compendio immobiliare ad uso industriale con annesso terreno pertinenziale di mq. 11.900 (undicimilanovecento), costituito da corti urbane di stabilimento, composto di fabbricati ad uso industriale, con annessi negozi, un magazzino e un appartamento e precisamente porzione di fabbricato industriale adibito a magazzino composto da un vano unico distinto nel NCEU del Comune di Roma al foglio 872 part. 77 sub. 502 cat. D/7, Via dei Casali di San Sisto n.31-37 lotto X2 edificio X4 Piano T. L'immobile è confinante con gli immobili distinti nel NCEU di Roma Fg 872, part. 77 sub. 503, part. 77 sub. 501, part. 118 sub. 503 graffato con part. 119, salvo se altri. L'immobile è ubicato in zona OMI "Fonte Ostiense", Via dei Casali di San Sisto civv. 31-37, all'interno della Riserva Naturale dell'Acqua Acetosa, area naturale protetta istituita nel 1990, nel quartiere di Fonte Ostiense. Nel 1937 venne installato un impianto per la raccolta, imbottigliamento e commercializzazione dell'acqua minerale sulfurea presente, chiamato Fonte San Paolo", attualmente cessato. L'accesso al complesso immobiliare avviene attraverso una strada a carreggiata ridotta (via dei Casali di San Sisto) che diparte dalla via Laurentina, all'interno (ed in prossimità) del GRA. Il complesso immobiliare è recintato e confina con il Fosso dell'Acqua Acetosa e con via dell'Acqua Acetosa Ostiense. All'interno dell'area recintata sono presenti altri immobili non facenti parte della proprietà pignorata, ma che utilizzano lo stesso ingresso. La zona quasi "rurale " dove è ubicato il complesso immobiliare è un residuo polmone verde in una zona pianamente e densamente urbanizzata, dotata di tutti i servizi, centri commerciali, uffici amministrativi, ecc. I mezzi pubblici presenti sono quelli di superficie (autobus).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 872, Part. 77, Sub. 502, Zc. 6, Categoria D7

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

Valore di stima del bene: € 122.896,62

In accordo con fonte OMI (anno 2025 semestre I), non essendo disponibili dati per la zona di interesse (ovvero Fonte Ostiense) per quanto riguarda le quotazioni di magazzini, si è provveduto ad effettuare una ricerca più estesa mantenendosi nelle aree limitrofe, cercando ove disponibili i dati all'interno delle zone più prossime e simili a quella di Fonte Ostiense. Osservando i dati delle quotazioni di capannoni industriali nella zona sud di Roma, considerando le zone Magliana (valori di mercato da € 450 /mq a € 700 /mq e valori locativi da € 3,80 /mq al mese a € 6,00 /mq al mese), Fioranello (valori di mercato da € 400 /mq a € 600 /mq e valori locativi da € 3,00 /mq al mese a € 4,80 /mq al mese), Castel di Leva (valori di mercato da € 400 /mq a € 650 /mq e valori locativi da € 3,80 /mq al mese a € 6,00 /mq al mese), scelte in base alla vicinanza e alla disponibilità di dati da parte del portale OMI, si nota che le quotazioni di fabbricati industriali vanno da €400 /mq a € 700 /mq, con un valore centrale dell'intervallo pari a € 550 /mq. I valori locativi vanno da € 3,30 /mq al mese a € 5,00 /mq al mese con un valore centrale dell'intervallo pari a € 4,50 /mq al mese.

In accordo con Borsa Immobiliare di Roma (anno 2024 semestre II), non essendo disponibili dati per la zona di interesse (ovvero Fonte Ostiense) per quanto riguarda le quotazioni di magazzini, si è provveduto ad effettuare una ricerca più estesa mantenendosi nelle aree limitrofe, cercando ove disponibili i dati all'interno delle zone più prossime e simili a quella di Fonte Ostiense. Osservando i dati delle quotazioni di capannoni industriali nella zona sud di Roma, considerando le zone Tor de' Cenci (valore di mercato €900 /mq e valore locativo € 4,50 /mq al mese), Castel di Leva (valore di mercato €900 /mq e valore locativo € 4,50 /mq al mese), Cecchignola (valore di mercato €900 /mq e valore locativo € 6,50 /mq al mese), scelte ancora una volta in base alla vicinanza e alla disponibilità di dati da parte del portale di Borsa Immobiliare di Roma, si nota che le



quotazioni di fabbricati industriali viaggiano intorno ai €900 /mq. Mentre i valori locativi si attestano intorno al valore centrale dell'intervallo di € 5,50 /mq al mese.

È stata effettuata una ricerca di mercato nella zona di interesse, nella quale però non sono presenti comparabili diretti, ovvero magazzini all'interno di complessi industriali. Infatti, nelle aree adiacenti prevale la presenza di appartamenti in grandi complessi edilizi residenziali o abitazioni di lusso, i magazzini sul mercato quasi assenti e molto differenti anche in termini di contesto (situati in zone densamente abitate e distanti dal subject). Motivo per cui il metodo utilizzato per valutare questo tipo di bene è quello dell'income approach ed in particolare quello del discounted cash flow con residual value, in accordo con standard IVS. Questo metodo consiste nell'attualizzazione dei flussi di cassa ottenibili tramite la locazione del bene per il periodo specifico di analisi, che si ipotizza essere di 10 anni (viste le caratteristiche costruttive e la prevedibilità delle condizioni economiche dei contratti locativi), più il suo valore residuo al termine di questo. Il periodo esplicito di 10 anni è stato scelto in quanto rappresenta un orizzonte temporale realistico per la prevedibilità dei canoni di locazione e delle condizioni di mercato, compatibile con la durata tipica dei contratti e la loro stabilità economica. È inoltre in linea con la prassi internazionale e i maggiori emittenti dei report di mercato qui utilizzati anche per il tasso di capitalizzazione, come Savills. La formula del Discounted Cash Flow (DCF), come previsto dall'Income Approach degli International Valuation Standards (IVS, ed. 2025), consiste nell'attualizzare i flussi di cassa generati dall'immobile lungo un periodo esplicito di analisi utilizzando un tasso di attualizzazione coerente con il profilo di rischio dell'asset. I valori locativi di riferimento, in mancanza di comparables sono quelli delle tre zone più prossime e similari i cui dati sono disponibili da OMI (Fioranello, Castel di Leva, Magliana, come indicato sopra): in questo caso è stato scelto il dato centrale dell'intervallo individuato in € 4,50 /mq al mese, che riflette meglio la qualità costruttiva del bene. Il tasso di capitalizzazione (rendimento richiesto dal mercato per una categoria precisa di beni) rilevato dal report di mercato di Savills H1 2025 per gli immobili prime logistics (immobili industriali e magazzini di fascia alta) in Italia è di 5,25 %. Questo valore fungerà da base per il tasso di attualizzazione dei flussi di cassa futuri, coerentemente con quanto previsto secondo standard IVS. A questo è stato poi aggiunto un ulteriore 2% per la qualità largamente inferiore del bene in oggetto (non essendo un bene di prima qualità a livello costruttivo). Verrà quindi utilizzato un tasso del 7,25 % per meglio riflettere le caratteristiche di rischio del bene in oggetto. A questo punto ai rendimenti attualizzati al tasso del 7,25 % viene sommato il valore residuale del bene. Alla fine del periodo esplicito si considera un valore residuo rappresentativo della capacità dell'immobile di generare reddito anche oltre il decennio, stimato come rendita perpetua del reddito dell'anno successivo al decimo e poi attualizzato. La formula utilizzata è la seguente:  $\text{Valore del bene} = \sum R/(1+k)^t \text{ per } t=1....10 + (R/k)/(1+k)^{10}$ . Dove R= reddito annuo; k= tasso di capitalizzazione (attualizzazione) ; t= anno;  $\sum R/(1+k)^t \text{ per } t=1....10$  = valore delle rendite del bene attualizzate nei prossimi t anni (in questo caso 10) ; R/k valore della rendita perpetua del bene non attualizzata;  $(R/k)/(1+k)^{10}$ = valore residuo del bene (R/k) attualizzato al tasso k dopo 10 anni, ossia il valore del bene oltre il periodo esplicito di analisi, stimato secondo il principio finanziario della rendita perpetua utilizzato nella prassi IVS per immobili a reddito stabilizzato. Dal valore del bene così ottenuto si procederà in seguito ad effettuare le dovute detrazioni per stato di conservazione, regolarità edilizia, mancata garanzia ecc.



| DISCOUNTED CASH FLOW + TERMINAL VALUE |               |           |        |                  |                            |
|---------------------------------------|---------------|-----------|--------|------------------|----------------------------|
| Anno (t)                              | Cash flow (R) | Tasso (k) | sconto | Attualizzato     |                            |
| 1                                     | € 8.910       | 7,25%     | 0,9324 | € 8.308          |                            |
| 2                                     | € 8.910       | 7,25%     | 0,8694 | € 7.746          |                            |
| 3                                     | € 8.910       | 7,25%     | 0,8106 | € 7.222          |                            |
| 4                                     | € 8.910       | 7,25%     | 0,7558 | € 6.734          |                            |
| 5                                     | € 8.910       | 7,25%     | 0,7047 | € 6.279          |                            |
| 6                                     | € 8.910       | 7,25%     | 0,6571 | € 5.855          |                            |
| 7                                     | € 8.910       | 7,25%     | 0,6127 | € 5.459          |                            |
| 8                                     | € 8.910       | 7,25%     | 0,5712 | € 5.090          |                            |
| 9                                     | € 8.910       | 7,25%     | 0,5326 | € 4.746          |                            |
| 10                                    | € 8.910       | 7,25%     | 0,4966 | € 4.425          |                            |
| <b>Fine periodo</b>                   | € 8.910       | 7,25%     | 0,4966 | <b>€ 61.033</b>  | <b>val. residuo</b>        |
|                                       |               |           |        | <b>€ 122.897</b> | <b>valore totale</b>       |
| <b>DATI</b>                           |               |           |        | <b>€ 745</b>     | <b>valore totale al mq</b> |
| <b>P 77 sub 502 - magazzino</b>       |               |           |        |                  |                            |
| <b>Superficie mq</b>                  | <b>165</b>    |           |        |                  |                            |
| <b>Val. locativo €/mq mese</b>        | <b>4,5</b>    |           |        |                  |                            |
| <b>Tasso (k)</b>                      | <b>7,25%</b>  |           |        |                  |                            |

Il bene stimato ha un valore INIZIALE di € 122.897,00 in CT al lordo di detrazioni per stato di conservazione, regolarità edilizia, mancata garanzia ecc..

|                                                                      | Euro             | % se applicabile |
|----------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>VALORE INIZIALE DEL BENE</b>                                      | <b>€ 122.897</b> |                  |
| Vetustà                                                              | € 24.579         | 20,00%           |
| Stato d'uso e manutenzione                                           | € 18.434         | 15,00%           |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale                    | € 8.000          |                  |
| Rischio assunto per mancata garanzia                                 | € 12.290         | 10,00%           |
| Spese di demolizione e smaltimento per immobile (o parte) irregolare | € 0,00           |                  |
| Pratiche burocratiche per la demolizione di manufatti abusivi        | € 0,00           |                  |
| <b>TOTALE DETRAZIONI</b>                                             | <b>€ 63.303</b>  |                  |
| <b>VALORE FINALE DEL BENE</b>                                        | <b>€ 59.593</b>  |                  |





**Bene N° 2** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X3, piano T- Fg 872 part. 77 sub. 503

Diritto di piena proprietà sul seguente immobile sito in Comune di Roma, località "Acqua Acetosa Ostiense", Via dei Casali di San Sisto nn. 31 e 37, facente parte del compendio immobiliare ad uso industriale con annesso terreno pertinenziale di mq. 11.900 (undicimilanovecento), costituito da corti urbane di stabilimento, composto di fabbricati ad uso industriale, con annessi negozi, un magazzino e un appartamento e precisamente l'immobile ad uso industriale adibito ad uffici, distinto nel NCEU del Comune di Roma al foglio 872 part. 77 sub. 503 cat. D/7, Via dei Casali di San Sisto n. 31-37 Lotto X1 Edificio X3 Piano T. L'immobile è composto da 4 camere, due bagni, corridoio, ripostiglio. L'immobile è confinante con gli immobili distinti nel NCEU di Roma Fg 872, part. 77 sub. 502, part. 77 sub. 501, part. 118 sub. 501, salvo se altri. L'immobile è ubicato in zona OMI "Fonte Ostiense", Via dei Casali di San Sisto civv. 31-37, all'interno della Riserva Naturale dell'Acqua Acetosa, area naturale protetta istituita nel 1990, nel quartiere di Fonte Ostiense. Nel 1937 venne installato un impianto per la raccolta, imbottigliamento e commercializzazione dell'acqua minerale sulfurea presente, chiamato Fonte San Paolo, attualmente cessato. L'accesso al complesso immobiliare avviene attraverso una strada a carreggiata ridotta (via dei Casali di San Sisto) che diparte dalla via Laurentina, all'interno (ed in prossimità) del GRA. Il complesso immobiliare è recintato e confina con il Fosso dell'Acqua Acetosa e con via dell'Acqua Acetosa Ostinese. All'interno dell'area recintata sono presenti altri immobili non facenti parte della proprietà pignorata, ma che utilizzano lo stesso ingresso. La zona quasi "rurale" dove è ubicato il complesso immobiliare è un residuo polmone verde in una zona pianamente e densamente urbanizzata, dotata di tutti i servizi, centri commerciali, uffici amministrativi, ecc. I mezzi pubblici presenti sono quelli di superficie (autobus). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 872, Part. 77, Sub. 503, Zc. 6, Categoria D7



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

Valore di stima del bene: € 221.333,40

In accordo con fonte OMI (anno 2025 semestre I), nella zona di interesse (ovvero Fonte Ostiense) per quanto riguarda le quotazioni degli uffici, si è provveduto ad effettuare una ricerca delle quotazioni immobiliari che ha prodotto risultati che mostrano valori da un minimo di € 1550 /mq a un massimo di € 2300 /mq, con un valore centrale dell'intervallo pari a € 1925 /mq. I valori locativi vanno da un minimo di € 8,30 /mq al mese ad un massimo di € 12,30 /mq al mese, con un valore centrale dell'intervallo pari a € 10,30 /mq al mese

In accordo con fonte Borsa Immobiliare di Roma (anno 2024 semestre II), nella zona di interesse (ovvero Fonte Ostiense - Colle Parnaso) per quanto riguarda le quotazioni degli uffici, si è provveduto ad effettuare una ricerca delle quotazioni immobiliari che ha prodotto risultati che mostrano un valore di € 1550 /mq. I valori locativi ammontano a € 7,00 /mq al mese.

È stata effettuata una ricerca di mercato nella zona di interesse, nella quale però non sono presenti comparabili diretti, ovvero uffici all'interno di complessi industriali. Infatti, nelle aree adiacenti prevale la presenza di appartamenti in grandi complessi edilizi residenziali o abitazioni di lusso, gli uffici sul mercato sono pochi e molto differenti anche in termini di contesto (situati in zone densamente abitate e su strada) oltre ad avere caratteristiche costruttive di pregio largamente superiore a quelli di interesse. Motivo per cui il metodo utilizzato per valutare questo tipo di bene è quello dell'Income Approach ed in particolare quello del Discounted Cash Flow con valore residuo, in accordo con standard IVS. Questo metodo consiste nell'attualizzazione dei flussi di cassa ottenibili tramite la locazione del bene per il periodo specifico di analisi, che si ipotizza essere di 10 anni (viste le caratteristiche costruttive e la prevedibilità delle condizioni economiche dei contratti locativi), più il suo valore residuo al termine di questo. Il periodo esplicito di 10 anni è stato scelto in quanto rappresenta un orizzonte temporale realistico per la prevedibilità dei canoni di locazione e delle condizioni di mercato, compatibile con la durata tipica dei contratti e la loro stabilità economica. È inoltre in linea con la prassi internazionale e i maggiori emittenti dei report di mercato qui utilizzati anche per il tasso di capitalizzazione, come Savills e Colliers. La formula del Discounted Cash Flow (DCF), come previsto dall'Income Approach degli International Valuation Standards (IVS, ed. 2025), consiste nell'attualizzare i flussi di cassa generati dall'immobile lungo un periodo esplicito di analisi utilizzando un tasso di attualizzazione coerente con il profilo di rischio dell'asset. I valori locativi di riferimento, in mancanza di comparables sono quelli mostrati da OMI, ed in particolare si è scelto il valore locativo inferiore dell'intervallo per gli uffici in zona Fonte Ostiense, che equivale a € 8,30 /mq al mese, vista la qualità costruttiva del bene in oggetto. Il tasso di capitalizzazione rilevato dal report di mercato di Colliers Q2 2025 per gli uffici prime (fascia alta) a Roma è di 4,75%, uguale a quello rilevato nel report H1 2025 di Savills per il medesimo tipo di bene nella stessa città. Questo valore fungerà da base per il tasso di attualizzazione dei flussi di cassa futuri, coerentemente con quanto previsto secondo standard IVS. A questo è stato poi aggiunto un ulteriore 1% per la qualità inferiore del bene in oggetto (non essendo un bene di prima qualità a livello costruttivo) e un altro 1% vista la zona isolata in cui è situato il bene. Verrà quindi utilizzato un tasso del 6,75% per meglio riflettere le caratteristiche di rischio del bene in oggetto. A questo punto ai rendimenti attualizzati al tasso del 6,75% viene sommato il valore residuale del bene. Alla fine del periodo esplicito si considera un valore residuo rappresentativo della capacità dell'immobile di generare reddito anche oltre il decennio, stimato come rendita perpetua del reddito dell'anno successivo al decimo e poi attualizzato. La formula utilizzata è la seguente: Valore del bene =  $\sum_{t=1}^{10} \frac{R}{(1+k)^t}$  per  $t=1...10$  +  $\frac{(R/k)}{(1+k)^{10}}$ . Dove R= reddito annuo; k= tasso di capitalizzazione (attualizzazione) ; t= anno;  $\sum_{t=1}^{10} \frac{R}{(1+k)^t}$  per  $t=1...10$  = valore delle rendite del bene attualizzate nei prossimi t anni (in questo caso 10) ; R/k valore della rendita perpetua del bene non attualizzata;  $\frac{(R/k)}{(1+k)^{10}}$ = valore residuo del bene (R/k) attualizzato al tasso k dopo 10 anni, ossia il valore del bene oltre il periodo esplicito di analisi, stimato secondo il principio finanziario della rendita perpetua utilizzato nella prassi IVS per immobili a reddito stabilizzato. Dal valore del bene così ottenuto si procederà in seguito ad effettuare le dovute detrazioni per stato di conservazione, regolarità edilizia, mancata garanzia ecc.

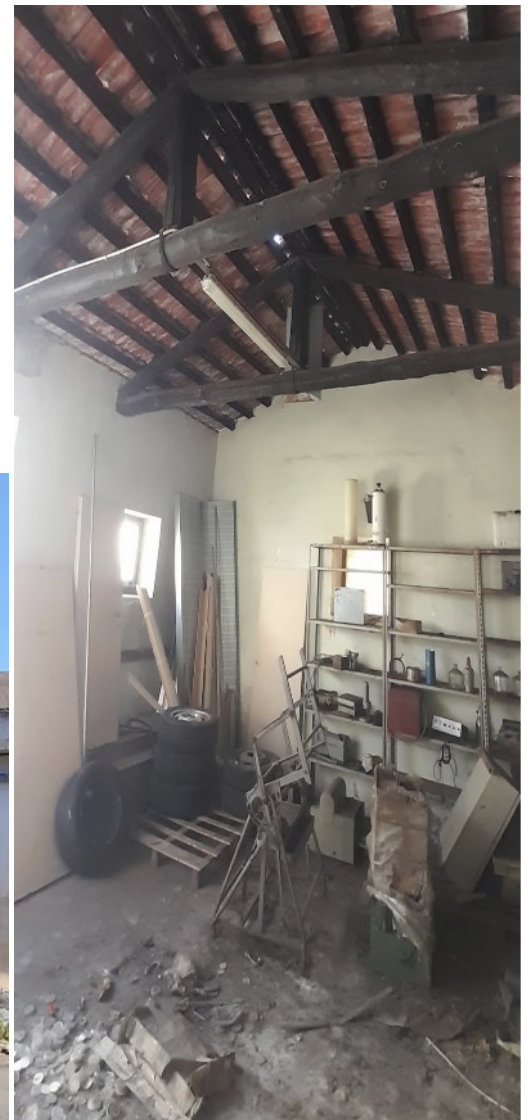


| DISCOUNTED CASH FLOW + TERMINAL VALUE |               |           |        |                  |                            |
|---------------------------------------|---------------|-----------|--------|------------------|----------------------------|
| Anno (t)                              | Cash flow (R) | Tasso (k) | sconto | Attualizzato (R) |                            |
| 1                                     | € 14.940      | 6,75%     | 0,9368 | € 13.995         |                            |
| 2                                     | € 14.940      | 6,75%     | 0,8775 | € 13.110         |                            |
| 3                                     | € 14.940      | 6,75%     | 0,8220 | € 12.281         |                            |
| 4                                     | € 14.940      | 6,75%     | 0,7701 | € 11.505         |                            |
| 5                                     | € 14.940      | 6,75%     | 0,7214 | € 10.777         |                            |
| 6                                     | € 14.940      | 6,75%     | 0,6758 | € 10.096         |                            |
| 7                                     | € 14.940      | 6,75%     | 0,6330 | € 9.457          |                            |
| 8                                     | € 14.940      | 6,75%     | 0,5930 | € 8.859          |                            |
| 9                                     | € 14.940      | 6,75%     | 0,5555 | € 8.299          |                            |
| 10                                    | € 14.940      | 6,75%     | 0,5204 | € 7.774          |                            |
| <b>Fine periodo</b>                   | € 14.940      | 6,75%     | 0,5204 | <b>€ 115.178</b> | <b>val. residuo</b>        |
|                                       |               |           |        | <b>€ 221.333</b> | <b>valore totale</b>       |
| <b>DATI</b>                           |               |           |        | <b>€ 1.476</b>   | <b>valore totale al mq</b> |
| <b>P 77 sub 503 - ufficio</b>         |               |           |        |                  |                            |
| <b>Superficie mq</b>                  | <b>150</b>    |           |        |                  |                            |
| <b>Val. locativo €/mq mese</b>        | <b>8,3</b>    |           |        |                  |                            |
| <b>Tasso (k)</b>                      | <b>6,75%</b>  |           |        |                  |                            |

Il bene stimato ha un valore INIZIALE di € 221.333,00 in CT al lordo di detrazioni per stato di conservazione, regolarità edilizia, mancata garanzia ecc..

|                                                                      | Euro             | % se applicabile |
|----------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>VALORE INIZIALE DEL BENE</b>                                      | <b>€ 221.333</b> |                  |
| Vetustà                                                              | € 44.267         | 20,00%           |
| Stato d'uso e manutenzione                                           | € 77.467         | 35,00%           |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale                    | € 8.000          |                  |
| Rischio assunto per mancata garanzia                                 | € 22.133         | 10,00%           |
| Spese di demolizione e smaltimento per immobile (o parte) irregolare | € 0,00           |                  |
| Pratiche burocratiche per la demolizione di manufatti abusivi        | € 0,00           |                  |
| <b>TOTALE DETRAZIONI</b>                                             | <b>€ 151.867</b> |                  |
| <b>VALORE FINALE DEL BENE</b>                                        | <b>€ 69.467</b>  |                  |





**Bene N° 3** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X5, piano 1- Fg 872 part. 77 sub. 504

Diritto di piena proprietà sul seguente immobile sito in Comune di Roma, località "Acqua Acetosa Ostiense", Via dei Casali di San Sisto nn. 31 e 37, facente parte del compendio immobiliare ad uso industriale con annesso terreno pertinenziale di mq. 11.900 (undicimilanovecento), costituito da corti urbane di stabilimento, composto di fabbricati ad uso industriale, con annessi negozi, un magazzino e un appartamento e precisamente porzione di fabbricato industriale adibito a residenze operai, distinto nel NCEU del Comune di Roma al foglio 872 part. 77 sub. 504 cat. D/7, Via dei Casali di San Sisto n. 31-37 Edificio X5 Piano 1. L'immobile è composto da quattro camere, due bagni, un antibagno. L'immobile è confinante con gli immobili distinti nel NCEU di Roma Fg 872, part. 77 sub. 502, part. 77 sub. 501, part. 118 sub. 501, salvo se altri. L'immobile è ubicato in zona OMI "Fonte Ostiense", Via dei Casali di San Sisto civv. 31-37, all'interno della Riserva Naturale dell'Acqua Acetosa, area naturale protetta istituita nel 1990, nel quartiere di Fonte Ostiense. Nel 1937 venne installato un impianto per la raccolta, imbottigliamento e commercializzazione dell'acqua minerale sulfurea presente, chiamato Fonte San Paolo, attualmente cessato. L'accesso al complesso immobiliare avviene attraverso una strada a carreggiata ridotta (via dei Casali di San Sisto) che diparte dalla via Laurentina, all'interno (ed in prossimità) del GRA. Il complesso immobiliare è recintato e confina con il Fosso dell'Acqua Acetosa e con via dell'Acqua Acetosa Ostinese. All'interno dell'area recintata sono presenti altri immobili non facenti parte della proprietà pignorata, ma che utilizzano lo stesso ingresso. La zona quasi "rurale" dove è ubicato il complesso immobiliare è un residuo polmone verde in una zona pianamente e densamente urbanizzata, dotata di tutti i servizi, centri commerciali, uffici amministrativi, ecc. I mezzi pubblici presenti sono quelli di superficie (autobus).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 872, Part. 77, Sub. 504, Zc. 6, Categoria D7

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

Valore di stima del bene: € 226.800,00

In accordo con fonte OMI (anno 2025 semestre I), nella zona di interesse (ovvero Fonte Ostiense) per quanto riguarda le quotazioni degli immobili residenziali, si è provveduto ad effettuare una ricerca delle quotazioni immobiliari che ha prodotto risultati che mostrano valori da un minimo di € 1650 /mq a un massimo di € 2400 /mq, con un valore centrale dell'intervallo pari a € 2025 /mq per i fabbricati civili di tipo economico e valori da un minimo di € 1900 /mq a un massimo di € 2750 /mq, con un valore centrale dell'intervallo pari a € 2325 /mq per i fabbricati civili di miglior pregio. I valori locativi vanno da un minimo di € 7,00 /mq al mese ad un massimo di € 10,00 /mq al mese, con un valore centrale dell'intervallo pari a € 8,50 /mq al mese per i fabbricati civili di tipo economico e da un minimo di € 8,00 /mq al mese ad un massimo di € 10,50 /mq al mese, con un valore centrale dell'intervallo pari a € 9,25 /mq al mese per i fabbricati civili di miglior pregio.

In accordo con fonte Borsa Immobiliare di Roma (anno 2024 semestre II), nella zona di interesse (ovvero Fonte Ostiense - Colle Parnaso) per quanto riguarda le quotazioni degli immobili residenziali, si è provveduto ad effettuare una ricerca delle quotazioni immobiliari che ha prodotto risultati che mostrano un valore di € 2200 /mq per le abitazioni civili di II fascia e un valore di € 2600 /mq per le abitazioni civili di I fascia. I valori locativi ammontano a € 7,10 /mq al mese per le abitazioni civili di II fascia e € 8,80 /mq al mese per le abitazioni civili di I fascia.

È stata effettuata una ricerca di mercato nella zona di interesse, nella quale però non sono presenti comparabili diretti, ovvero immobili commerciali all'interno di complessi industriali. Infatti, nelle aree adiacenti prevale la presenza di appartamenti in grandi complessi edilizi residenziali o abitazioni di lusso, molto differenti anche in termini di contesto (situati in zone densamente abitate e su strada) oltre ad avere caratteristiche costruttive di pregio largamente superiore a quelli di interesse. Motivo per cui il metodo utilizzato per valutare questo tipo di bene è quello dell'income approach ed in particolare quello del discounted cash flow con residual value, in accordo con standard IVS. Questo metodo consiste nell'attualizzazione dei flussi di cassa ottenibili tramite la locazione del bene per il periodo specifico di analisi, che si ipotizza essere di 10 anni (viste le caratteristiche costruttive e la prevedibilità delle condizioni economiche dei contratti locativi), più il suo valore residuo al termine di questo. Il periodo esplicito di 10 anni è stato scelto in quanto rappresenta un orizzonte temporale realistico per la prevedibilità dei canoni di locazione e delle condizioni di mercato, compatibile con la durata tipica dei contratti e la loro stabilità economica. È inoltre in linea con la prassi internazionale e i maggiori



emittenti dei report di mercato. La formula del Discounted Cash Flow (DCF), come previsto dall'Income Approach degli International Valuation Standards (IVS, ed. 2025), consiste nell'attualizzare i flussi di cassa generati dall'immobile lungo un periodo esplicito di analisi utilizzando un tasso di attualizzazione coerente con il profilo di rischio dell'asset. I valori locativi di riferimento, in mancanza di comparables sono quelli mostrati da OMI, ed in particolare si è scelto il valore locativo centrale dell'intervallo per gli immobili residenziali in zona Fonte Ostiense, che equivale a € 8,50 /mq al mese. Il tasso di capitalizzazione in questa occasione viene calcolato tramite i dati OMI disponibili per la zona di interesse, essendo in mancanza dei report delle maggiori fonti professionali in questo ambito. Il tasso di capitalizzazione lordo è calcolato dividendo il canone OMI di locazione annuo in zona Fonte Ostiense degli immobili residenziali con il corrispettivo valore di mercato OMI al mq. Come valori utilizzati si considerano: il valore centrale dell'intervallo dei canoni di locazione OMI per gli immobili residenziali di fascia economica in zona, ovvero € 8,50 /mq al mese; il valore centrale dell'intervallo dei valori di mercato OMI per gli immobili residenziali di fascia economica in zona, ovvero € 2025 /mq. Il canone annuo di locazione così calcolato equivale a € 8,50 /mq al mese x 12 mesi = € 102 /mq. Il tasso di rendimento ottenuto è quindi pari a  $(€ 102 /mq) / (€ 2025 /mq) = 5,04 \%$ . Questo valore fungerà da base per il tasso di attualizzazione dei flussi di cassa futuri, coerentemente con quanto previsto secondo standard IVS. A questo punto ai rendimenti attualizzati al tasso del 5,04 % viene sommato il valore residuo del bene. Alla fine del periodo esplicito si considera un valore residuo rappresentativo della capacità dell'immobile di generare reddito anche oltre il decennio, stimato come rendita perpetua del reddito dell'anno successivo al decimo e poi attualizzato. La formula utilizzata è la seguente:  $\text{Valore del bene} = \sum R/(1+k)^t \text{ per } t=1....10 + (R/k)/(1+k)^{10}$ . Dove R= reddito annuo; k= tasso di capitalizzazione (attualizzazione) ; t= anno;  $\sum R/(1+k)^t \text{ per } t=1....10$  = valore delle rendite del bene attualizzate nei prossimi t anni (in questo caso 10) ; R/k valore della rendita perpetua del bene non attualizzata;  $(R/k)/(1+k)^{10}$ = valore residuo del bene (R/k) attualizzato al tasso k dopo 10 anni, ossia il valore del bene oltre il periodo esplicito di analisi, stimato secondo il principio finanziario della rendita perpetua utilizzato nella prassi IVS per immobili a reddito stabilizzato. Dal valore del bene così ottenuto si procederà in seguito ad effettuare le dovute detrazioni per stato di conservazione, regolarità edilizia, mancata garanzia ecc.

| DISCOUNTED CASH FLOW + TERMINAL VALUE |               |           |                |              |                     |
|---------------------------------------|---------------|-----------|----------------|--------------|---------------------|
| Anno (t)                              | Cash flow (R) | Tasso (k) | sconto (1+k)^t | Attualizzato |                     |
| 1                                     | € 11.424      | 5,04%     | 0,9520         | € 10.876     |                     |
| 2                                     | € 11.424      | 5,04%     | 0,9064         | € 10.355     |                     |
| 3                                     | € 11.424      | 5,04%     | 0,8629         | € 9.858      |                     |
| 4                                     | € 11.424      | 5,04%     | 0,8215         | € 9.385      |                     |
| 5                                     | € 11.424      | 5,04%     | 0,7821         | € 8.935      |                     |
| 6                                     | € 11.424      | 5,04%     | 0,7446         | € 8.507      |                     |
| 7                                     | € 11.424      | 5,04%     | 0,7089         | € 8.099      |                     |
| 8                                     | € 11.424      | 5,04%     | 0,6749         | € 7.710      |                     |
| 9                                     | € 11.424      | 5,04%     | 0,6426         | € 7.341      |                     |
| 10                                    | € 11.424      | 5,04%     | 0,6118         | € 6.989      |                     |
| Fine periodo                          | € 11.424      | 5,04%     | 0,6118         | € 138.745    | val. residuo        |
|                                       |               |           |                | € 226.800    | valore totale       |
| DATI                                  |               |           |                | € 2.025      | valore totale al mq |
| P 77 sub 504 - residenziale           |               |           |                |              |                     |
| Superficie mq                         | 112           |           |                |              |                     |
| Val. locativo €/mq mese               | 8,5           |           |                |              |                     |
| Tasso (k)                             | 5,04%         |           |                |              |                     |

Il bene stimato ha un valore INIZIALE di € 226.800,00 in CT al lordo di detrazioni per stato di conservazione, regolarità edilizia, mancata garanzia ecc..



|                                                                      | Euro             | % se applicabile |
|----------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>VALORE INIZIALE DEL BENE</b>                                      | <b>€ 226.800</b> |                  |
| Vetustà                                                              | € 45.360         | 20,00%           |
| Stato d'uso e manutenzione                                           | € 79.380         | 35,00%           |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale                    | € 8.000          |                  |
| Rischio assunto per mancata garanzia                                 | € 22.680         | 10,00%           |
| Spese di demolizione e smaltimento per immobile (o parte) irregolare | € 0,00           |                  |
| Pratiche burocratiche per la demolizione di manufatti abusivi        | € 0,00           |                  |
| <b>TOTALE DETRAZIONI</b>                                             | <b>€ 155.420</b> |                  |
| <b>VALORE FINALE DEL BENE</b>                                        | <b>€ 71.380</b>  |                  |



**Bene N° 4** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio 1, piano T-Fg 872 part. 79 sub. 501

Diritto di piena proprietà sul seguente immobile sito in Comune di Roma, località "Acqua Acetosa Ostiense", Via dei Casali di San Sisto nn. 31 e 37, facente parte del compendio immobiliare ad uso industriale con annesso terreno pertinenziale di mq. 11.900 (undicimilanovecento), costituito da corti urbane di stabilimento, composto di fabbricati ad uso industriale, con annessi negozi, un magazzino e un appartamento e precisamente il fabbricato con destinazione industriale distinto nel NCEU del Comune di Roma al foglio 872 part. 79 sub. 501 cat. D/7, Via dei Casali di San Sisto n. 31-37 Edificio I Piano T. L'immobile è composto da sala d'attesa, ufficio, antibagno e due bagni. L'immobile è confinante su quattro lati con l'immobile distinto nel NCEU di Roma Fg 872, part. 118 sub. 501, salvo se altri. L'immobile è ubicato in zona OMI "Fonte Ostiense", Via dei Casali di San Sisto civv. 31-37, all'interno della Riserva Naturale dell'Acqua Acetosa, area naturale protetta istituita nel 1990, nel quartiere di Fonte Ostiense. Nel 1937 venne installato un impianto per la raccolta, imbottigliamento e commercializzazione dell'acqua minerale sulfurea presente, chiamato Fonte San Paolo, attualmente cessato. L'accesso al complesso immobiliare avviene attraverso una strada a carreggiata ridotta (via dei Casali di San Sisto) che diparte dalla via Laurentina, all'interno (ed in prossimità) del GRA. Il complesso immobiliare è recintato e confina con il Fosso dell'Acqua Acetosa e con via dell'Acqua Acetosa Ostiense. All'interno dell'area recintata sono presenti altri immobili non facenti parte della proprietà pignorata, ma che utilizzano lo stesso ingresso. La zona quasi "rurale" dove è ubicato il complesso immobiliare è un residuo polmone verde in una zona pianamente e densamente urbanizzata, dotata di tutti i servizi, centri commerciali, uffici amministrativi, ecc. I mezzi pubblici presenti sono quelli di superficie (autobus).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 872, Part. 79, Sub. 501, Zc. 6, Categoria D7

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

Valore di stima del bene: € 36.254,41

In accordo con fonte OMI (anno 2025 semestre I), nella zona di interesse (ovvero Fonte Ostiense) per quanto riguarda le quotazioni degli uffici, si è provveduto ad effettuare una ricerca delle quotazioni immobiliari che ha prodotto risultati che mostrano valori da un minimo di € 1550 /mq a un massimo di € 2300 /mq, con un valore centrale dell'intervallo pari a € 1925 /mq. I valori locativi vanno da un minimo di € 8,30 /mq al mese ad un massimo di € 12,30 /mq al mese, con un valore centrale dell'intervallo pari a € 10,30 /mq al mese

In accordo con fonte Borsa Immobiliare di Roma (anno 2024 semestre II), nella zona di interesse (ovvero Fonte Ostiense - Colle Parnaso) per quanto riguarda le quotazioni degli uffici, si è provveduto ad effettuare una ricerca delle quotazioni immobiliari che ha prodotto risultati che mostrano un valore di € 1550 /mq. I valori locativi ammontano a € 7,00 /mq al mese.

È stata effettuata una ricerca di mercato nella zona di interesse, nella quale però non sono presenti comparabili diretti, ovvero uffici all'interno di complessi industriali. Infatti, nelle aree adiacenti prevale la presenza di appartamenti in grandi complessi edilizi residenziali o abitazioni di lusso, gli uffici sul mercato sono pochi e molto differenti anche in termini di contesto (situati in zone densamente abitate e su strada) oltre ad avere caratteristiche costruttive di pregio largamente superiore a quelli di interesse. Motivo per cui il metodo utilizzato per valutare questo tipo di bene è quello dell'Income Approach ed in particolare quello del Discounted Cash Flow con valore residuo, in accordo con standard IVS. Questo metodo consiste nell'attualizzazione dei flussi di cassa ottenibili tramite la locazione del bene per il periodo specifico di analisi, che si ipotizza essere di 10 anni (viste le caratteristiche costruttive e la prevedibilità delle condizioni economiche dei contratti locativi), più il suo valore residuo al termine di questo. Il periodo esplicito di 10 anni è stato scelto in quanto rappresenta un orizzonte temporale realistico per la prevedibilità dei canoni di locazione e delle condizioni di mercato, compatibile con la durata tipica dei contratti e la loro stabilità economica. È inoltre in linea con la prassi internazionale e i maggiori emittenti dei report di mercato qui utilizzati anche per il tasso di capitalizzazione, come Savills e Colliers. La formula del Discounted Cash Flow (DCF), come previsto dall'Income Approach degli International Valuation Standards (IVS, ed. 2025), consiste nell'attualizzare i flussi di cassa generati dall'immobile lungo un periodo esplicito di analisi utilizzando un tasso di attualizzazione



coerente con il profilo di rischio dell'asset. I valori locativi di riferimento, in mancanza di comparables sono quelli mostrati da OMI, ed in particolare si è scelto il valore locativo inferiore dell'intervallo per gli uffici in zona Fonte Ostiense, che equivale a € 8,30 /mq al mese, vista la qualità costruttiva del bene in oggetto. Il tasso di capitalizzazione rilevato dal report di mercato di Colliers Q2 2025 per gli uffici prime (fascia alta) a Roma è di 4,75%, uguale a quello rilevato nel report H1 2025 di Savills per il medesimo tipo di bene nella stessa città. Questo valore fungerà da base per il tasso di attualizzazione dei flussi di cassa futuri, coerentemente con quanto previsto secondo standard IVS. A questo è stato poi aggiunto un ulteriore 1% per la qualità inferiore del bene in oggetto (non essendo un bene di prima qualità a livello costruttivo) e un altro 1% vista la zona isolata in cui è situato il bene. Verrà quindi utilizzato un tasso del 6,75% per meglio riflettere le caratteristiche di rischio del bene in oggetto. A questo punto ai rendimenti attualizzati al tasso del 6,75% viene sommato il valore residuale del bene. Alla fine del periodo esplicito si considera un valore residuo rappresentativo della capacità dell'immobile di generare reddito anche oltre il decennio, stimato come rendita perpetua del reddito dell'anno successivo al decimo e poi attualizzato. La formula utilizzata è la seguente:  $\text{Valore del bene} = \sum_{t=1}^{10} \frac{R}{(1+k)^t} + \frac{R/k}{(1+k)^{10}}$ . Dove R= reddito annuo; k= tasso di capitalizzazione (attualizzazione) ; t= anno;  $\sum_{t=1}^{10} \frac{R}{(1+k)^t}$  = valore delle rendite del bene attualizzate nei prossimi t anni (in questo caso 10) ; R/k valore della rendita perpetua del bene non attualizzata;  $\frac{R/k}{(1+k)^{10}}$ = valore residuo del bene (R/k) attualizzato al tasso k dopo 10 anni, ossia il valore del bene oltre il periodo esplicito di analisi, stimato secondo il principio finanziario della rendita perpetua utilizzato nella prassi IVS per immobili a reddito stabilizzato. Dal valore del bene così ottenuto si procederà in seguito ad effettuare le dovute detrazioni per stato di conservazione, regolarità edilizia, mancata garanzia ecc.

| DISCOUNTED CASH FLOW + TERMINAL VALUE |               |           |        |              |                     |
|---------------------------------------|---------------|-----------|--------|--------------|---------------------|
| Anno (t)                              | Cash flow (R) | Tasso (k) | sconto | Attualizzato |                     |
| 1                                     | € 2.447       | 6,75%     | 0,9368 | € 2.292      |                     |
| 2                                     | € 2.447       | 6,75%     | 0,8775 | € 2.147      |                     |
| 3                                     | € 2.447       | 6,75%     | 0,8220 | € 2.012      |                     |
| 4                                     | € 2.447       | 6,75%     | 0,7701 | € 1.884      |                     |
| 5                                     | € 2.447       | 6,75%     | 0,7214 | € 1.765      |                     |
| 6                                     | € 2.447       | 6,75%     | 0,6758 | € 1.654      |                     |
| 7                                     | € 2.447       | 6,75%     | 0,6330 | € 1.549      |                     |
| 8                                     | € 2.447       | 6,75%     | 0,5930 | € 1.451      |                     |
| 9                                     | € 2.447       | 6,75%     | 0,5555 | € 1.359      |                     |
| 10                                    | € 2.447       | 6,75%     | 0,5204 | € 1.273      |                     |
| Fine periodo                          | € 2.447       | 6,75%     | 0,5204 | € 18.866     | val. residuo        |
|                                       |               |           |        | € 36.254     | valore totale       |
| DATI                                  |               |           |        | € 1.476      | valore totale al mq |
| P 79 sub 501 - ufficio                |               |           |        |              |                     |
| Superficie mq                         | 24,57         |           |        |              |                     |
| Val. locativo €/mq mese               | 8,3           |           |        |              |                     |
| Tasso (k)                             | 6,75%         |           |        |              |                     |

Il bene stimato ha un valore INIZIALE di € 36.254,00 in CT al lordo di detrazioni per stato di conservazione, regolarità edilizia, mancata garanzia ecc..



|                                                                      | Euro            | % se applicabile |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------|
| <b>VALORE INIZIALE DEL BENE</b>                                      | <b>€ 36.254</b> |                  |
| Vetustà                                                              | € 7.251         | 20,00%           |
| Stato d'uso e manutenzione                                           | € 3.625         | 10,00%           |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale                    | € 0,00          |                  |
| Rischio assunto per mancata garanzia                                 | € 3.625         | 10,00%           |
| Spese di demolizione e smaltimento per immobile (o parte) irregolare | € 4.350         |                  |
| Pratiche burocratiche per la demolizione                             | € 3.000         |                  |
| <b>TOTALE DETRAZIONI</b>                                             | <b>€ 21.852</b> |                  |
| <b>VALORE FINALE DEL BENE</b>                                        | <b>€ 14.403</b> |                  |



**Bene N° 5** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X6, piano T - Fg 872 part. 117 sub. 501

Diritto di piena proprietà sul seguente immobile sito in Comune di Roma, località "Acqua Acetosa Ostiense", Via dei Casali di San Sisto nn. 31 e 37, facente parte del compendio immobiliare ad uso industriale con annesso terreno pertinenziale di mq. 11.900 (undicimilanovecento), costituito da corti urbane di stabilimento, composto di fabbricati ad uso industriale, con annessi negozi, un magazzino e un appartamento e precisamente la porzione di fabbricato industriale adibito ad uso magazzino distinto nel NCEU del Comune di Roma al foglio 872 part. 79 sub. 501 cat. D/7, Via dei Casali di San Sisto n. 31-37 Edificio X6 Piano T. L'immobile è composto da due locali, uno principale ed uno secondario. L'immobile è confinante con gli immobili distinti nel NCEU di Roma Fg 872, part. 77 sub. 501, part. 118 sub. 503 graffato con part. 119, part. 118 sub. 501 salvo se altri. L'immobile è ubicato in zona OMI "Fonte Ostiense", Via dei Casali di San Sisto civv. 31-37, all'interno della Riserva Naturale dell'Acqua Acetosa, area naturale protetta istituita nel 1990, nel quartiere di Fonte Ostiense. Nel 1937 venne installato un impianto per la raccolta, imbottigliamento e commercializzazione dell'acqua minerale sulfurea presente, chiamato Fonte San Paolo", attualmente cessato. L'accesso al complesso immobiliare avviene attraverso una strada a carreggiata ridotta (via dei Casali di San Sisto) che diparte dalla via Laurentina, all'interno (ed in prossimità) del GRA. Il complesso immobiliare è recintato e confina con il Fosso dell'Acqua Acetosa e con via dell'Acqua Acetosa Ostinese. All'interno dell'area recintata sono presenti altri immobili non facenti parte della proprietà pignorata, ma che utilizzano lo stesso ingresso. La zona quasi "rurale" dove è ubicato il complesso immobiliare è un residuo polmone verde in una zona pianamente e densamente urbanizzata, dotata di tutti i servizi, centri commerciali, uffici amministrativi, ecc. I mezzi pubblici presenti sono quelli di superficie (autobus).



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 872, Part. 117, Sub. 501, Zc. 6, Categoria D7

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

Valore di stima del bene: € 49.704,84

In accordo con fonte OMI (anno 2025 semestre I), non essendo disponibili dati per la zona di interesse (ovvero Fonte Ostiense) per quanto riguarda le quotazioni di magazzini, si è provveduto ad effettuare una ricerca più estesa mantenendosi nelle aree limitrofe, cercando ove disponibili i dati all'interno delle zone più prossime e simili a quella di Fonte Ostiense. Osservando i dati delle quotazioni di capannoni industriali nella zona sud di Roma, considerando le zone Magliana (valori di mercato da € 450 /mq a € 700 /mq e valori locativi da € 3,80 /mq al mese a € 6,00 /mq al mese), Fioranello (valori di mercato da € 400 /mq a € 600 /mq e valori locativi da € 3,00 /mq al mese a € 4,80 /mq al mese), Castel di Leva (valori di mercato da € 400 /mq a € 650 /mq e valori locativi da € 3,80 /mq al mese a € 6,00 /mq al mese), scelte in base alla vicinanza e alla disponibilità di dati da parte del portale OMI, si nota che le quotazioni di fabbricati industriali vanno da €400 /mq a € 700 /mq, con un valore centrale dell'intervallo pari a € 550 /mq. I valori locativi vanno da € 3,30 /mq al mese a € 5,00 /mq al mese con un valore centrale dell'intervallo pari a € 4,50 /mq al mese.

In accordo con Borsa Immobiliare di Roma (anno 2024 semestre II), non essendo disponibili dati per la zona di interesse (ovvero Fonte Ostiense) per quanto riguarda le quotazioni di magazzini, si è provveduto ad effettuare una ricerca più estesa mantenendosi nelle aree limitrofe, cercando ove disponibili i dati all'interno delle zone più prossime e simili a quella di Fonte Ostiense. Osservando i dati delle quotazioni di capannoni industriali nella zona sud di Roma, considerando le zone Tor de' Cenci (valore di mercato €900 /mq e valore locativo € 4,50 /mq al mese), Castel di Leva (valore di mercato €900 /mq e valore locativo € 4,50 /mq al mese), Cecchignola (valore di mercato €900 /mq e valore locativo € 6,50 /mq al mese), scelte ancora una volta in base alla vicinanza e alla disponibilità di dati da parte del portale di Borsa Immobiliare di Roma, si nota che le quotazioni di fabbricati industriali viaggiano intorno ai €900 /mq. Mentre i valori locativi si attestano intorno al valore centrale dell'intervallo di € 5,50 /mq al mese.

È stata effettuata una ricerca di mercato nella zona di interesse, nella quale però non sono presenti comparabili diretti, ovvero magazzini all'interno di complessi industriali. Infatti, nelle aree adiacenti prevale la presenza di appartamenti in grandi complessi edilizi residenziali o abitazioni di lusso, i magazzini sul mercato quasi assenti e molto differenti anche in termini di contesto (situati in zone densamente abitate e distanti dal subject). Motivo per cui il metodo utilizzato per valutare questo tipo di bene è quello dell'income approach ed in particolare quello del discounted cash flow con residual value, in accordo con standard IVS. Questo metodo consiste nell'attualizzazione dei flussi di cassa ottenibili tramite la locazione del bene per il periodo specifico di analisi, che si ipotizza essere di 10 anni (viste le caratteristiche costruttive e la prevedibilità delle condizioni economiche dei contratti locativi), più il suo valore residuo al termine di questo. Il periodo esplicito di 10 anni è stato scelto in quanto rappresenta un orizzonte temporale realistico per la prevedibilità dei canoni di locazione e delle condizioni di mercato, compatibile con la durata tipica dei contratti e la loro stabilità economica. È inoltre in linea con la prassi internazionale e i maggiori emittenti dei report di mercato qui utilizzati anche per il tasso di capitalizzazione, come Savills. La formula del Discounted Cash Flow (DCF), come previsto dall'Income Approach degli International Valuation Standards (IVS, ed. 2025), consiste nell'attualizzare i flussi di cassa generati dall'immobile lungo un periodo esplicito di analisi utilizzando un tasso di attualizzazione coerente con il profilo di rischio dell'asset. I valori locativi di riferimento, in mancanza di comparables sono quelli delle tre zone più prossime e similari i cui dati sono disponibili da OMI (Fioranello, Castel di Leva, Magliana, come indicato sopra): in questo caso è stato scelto il dato inferiore individuato in € 3,30 /mq al mese, che riflette meglio la qualità costruttiva del bene. Il tasso di capitalizzazione (rendimento richiesto dal mercato per una categoria precisa di beni) rilevato dal report di mercato di Savills H1 2025 per gli immobili prime logistics (immobili industriali e magazzini di fascia alta) in Italia è di 5,25 %. Questo valore fungerà da base per il tasso di attualizzazione dei flussi di cassa futuri, coerentemente con quanto previsto secondo standard IVS. A questo è stato poi aggiunto un ulteriore 2% per la qualità largamente inferiore del bene in oggetto (non essendo un bene di prima qualità a livello costruttivo). Verrà quindi utilizzato un tasso del 7,25 % per meglio riflettere le caratteristiche di rischio del bene in oggetto. A questo punto ai rendimenti attualizzati al tasso del 7,25 % viene



sommato il valore residuo del bene. Alla fine del periodo esplicito si considera un valore residuo rappresentativo della capacità dell'immobile di generare reddito anche oltre il decennio, stimato come rendita perpetua del reddito dell'anno successivo al decimo e poi attualizzato. La formula utilizzata è la seguente: Valore del bene =  $\sum R/(1+k)^t$  per  $t=1....10$  +  $(R/k)/(1+k)^{10}$ . Dove R= reddito annuo; k= tasso di capitalizzazione (attualizzazione) ; t= anno;  $\sum R/(1+k)^t$  per  $t=1....10$  = valore delle rendite del bene attualizzate nei prossimi t anni (in questo caso 10) ; R/k valore della rendita perpetua del bene non attualizzata;  $(R/k)/(1+k)^{10}$ = valore residuo del bene (R/k) attualizzato al tasso k dopo 10 anni, ossia il valore del bene oltre il periodo esplicito di analisi, stimato secondo il principio finanziario della rendita perpetua utilizzato nella prassi IVS per immobili a reddito stabilizzato. Dal valore del bene così ottenuto si procederà in seguito ad effettuare le dovute detrazioni per stato di conservazione, regolarità edilizia, mancata garanzia ecc.

| DISCOUNTED CASH FLOW + TERMINAL VALUE |               |           |        |                 |                            |
|---------------------------------------|---------------|-----------|--------|-----------------|----------------------------|
| Anno (t)                              | Cash flow (R) | Tasso (k) | sconto | Attualizzato    |                            |
| 1                                     | € 3.604       | 7,25%     | 0,9324 | € 3.360         |                            |
| 2                                     | € 3.604       | 7,25%     | 0,8694 | € 3.133         |                            |
| 3                                     | € 3.604       | 7,25%     | 0,8106 | € 2.921         |                            |
| 4                                     | € 3.604       | 7,25%     | 0,7558 | € 2.724         |                            |
| 5                                     | € 3.604       | 7,25%     | 0,7047 | € 2.540         |                            |
| 6                                     | € 3.604       | 7,25%     | 0,6571 | € 2.368         |                            |
| 7                                     | € 3.604       | 7,25%     | 0,6127 | € 2.208         |                            |
| 8                                     | € 3.604       | 7,25%     | 0,5712 | € 2.059         |                            |
| 9                                     | € 3.604       | 7,25%     | 0,5326 | € 1.919         |                            |
| 10                                    | € 3.604       | 7,25%     | 0,4966 | € 1.790         |                            |
| <b>Fine periodo</b>                   | € 3.604       | 7,25%     | 0,4966 | <b>€ 24.685</b> | <b>val. residuo</b>        |
|                                       |               |           |        | <b>€ 49.705</b> | <b>valore totale</b>       |
| <b>DATI</b>                           |               |           |        | <b>€ 546</b>    | <b>valore totale al mq</b> |
| <b>P 117 sub 501 - magazzino</b>      |               |           |        |                 |                            |
| <b>Superficie mq</b>                  | <b>91</b>     |           |        |                 |                            |
| <b>Val. locativo €/mq mese</b>        | <b>3,3</b>    |           |        |                 |                            |
| <b>Tasso (k)</b>                      | <b>7,25%</b>  |           |        |                 |                            |

Il bene stimato ha un valore INIZIALE di € 49.704,00 in CT al lordo di detrazioni per stato di conservazione, regolarità edilizia, mancata garanzia ecc.

|                                                                      | Euro            | % se applicabile |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------|
| <b>VALORE INIZIALE DEL BENE</b>                                      | <b>€ 49.705</b> |                  |
| Vetustà                                                              | € 9.941         | 20,00%           |
| Stato d'uso e manutenzione                                           | € 9.941         | 20,00%           |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale                    | € 6.000         |                  |
| Rischio assunto per mancata garanzia                                 | € 4.970         | 10,00%           |
| Spese di demolizione e smaltimento per immobile (o parte) irregolare | € 9.360,00      |                  |
| Pratiche burocratiche per la demolizione                             | € 4.000,00      |                  |
| <b>TOTALE DETRAZIONI</b>                                             | <b>€ 40.212</b> |                  |
| <b>VALORE FINALE DEL BENE</b>                                        | <b>€ 9.492</b>  |                  |





**Bene N° 6** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X6, piano T- Fg 872 part. 117 sub. 502

Diritto di piena proprietà sul seguente immobile sito in Comune di Roma, località "Acqua Acetosa Ostiense", Via dei Casali di San Sisto nn. 31 e 37, facente parte del compendio immobiliare ad uso industriale con annesso terreno pertinenziale di mq. 11.900 (undicimilanovecento), costituito da corti urbane di stabilimento, composto di fabbricati ad uso industriale, con annessi negozi, un magazzino e un appartamento e precisamente la porzione di fabbricato industriale adibito ad uso uffici, distinto nel NCEU del Comune di Roma al foglio 872 part. 117 sub. 502 cat. D/7, Via dei Casali di San Sisto n. 31-37 Edificio X6 Piano T. L'immobile è composto da scala d'accesso ad uso esclusivo, pianerottolo, ingresso primario con due camere ed un bagno, ingresso secondario con corridoio, 5 camere, un bagno. L'immobile è confinante con gli immobili distinti nel NCEU di Roma Fg 872, part. 118 sub. 503 graffato con part. 119, part. 77 sub. 501, part 962 sub. 501, salvo se altri. L'immobile è ubicato in zona OMI "Fonte Ostiense", Via dei Casali di San Sisto civv. 31-37, all'interno della Riserva Naturale dell'Acqua Acetosa, area naturale protetta istituita nel 1990, nel quartiere di Fonte Ostiense. Nel 1937 venne installato un impianto per la raccolta, imbottigliamento e commercializzazione dell'acqua minerale sulfurea presente, chiamato Fonte San Paolo", attualmente cessato. L'accesso al complesso immobiliare avviene attraverso una strada a carreggiata ridotta (via dei Casali di San Sisto) che diparte dalla via Laurentina, all'interno (ed in prossimità) del GRA. Il complesso immobiliare è recintato e confina con il Fosso dell'Acqua Acetosa e con via dell'Acqua Acetosa Ostinese. All'interno dell'area recintata sono presenti altri immobili non facenti parte della proprietà pignorata, ma che utilizzano lo stesso ingresso. La zona quasi "rurale" dove è ubicato il complesso immobiliare è un residuo polmone verde in una zona pianamente e densamente urbanizzata, dotata di tutti i servizi, centri commerciali, uffici amministrativi, ecc. I mezzi pubblici presenti sono quelli di superficie (autobus).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 872, Part. 117, Sub. 502, Zc. 6, Categoria D7

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

Valore di stima del bene: € 231.662,29

In accordo con fonte OMI (anno 2025 semestre I), nella zona di interesse (ovvero Fonte Ostiense) per quanto riguarda le quotazioni degli uffici, si è provveduto ad effettuare una ricerca delle quotazioni immobiliari che ha



prodotto risultati che mostrano valori da un minimo di € 1550 /mq a un massimo di € 2300 /mq, con un valore centrale dell'intervallo pari a € 1925 /mq. I valori locativi vanno da un minimo di € 8,30 /mq al mese ad un massimo di € 12,30 /mq al mese, con un valore centrale dell'intervallo pari a € 10,30 /mq al mese

In accordo con fonte Borsa Immobiliare di Roma (anno 2024 semestre II), nella zona di interesse (ovvero Fonte Ostiense - Colle Parnaso) per quanto riguarda le quotazioni degli uffici, si è provveduto ad effettuare una ricerca delle quotazioni immobiliari che ha prodotto risultati che mostrano un valore di € 1550 /mq. I valori locativi ammontano a € 7,00 /mq al mese.

È stata effettuata una ricerca di mercato nella zona di interesse, nella quale però non sono presenti comparabili diretti, ovvero uffici all'interno di complessi industriali. Infatti, nelle aree adiacenti prevale la presenza di appartamenti in grandi complessi edilizi residenziali o abitazioni di lusso, gli uffici sul mercato sono pochi e molto differenti anche in termini di contesto (situati in zone densamente abitate e su strada) oltre ad avere caratteristiche costruttive di pregio largamente superiore a quelli di interesse. Motivo per cui il metodo utilizzato per valutare questo tipo di bene è quello dell'Income Approach ed in particolare quello del Discounted Cash Flow con valore residuo, in accordo con standard IVS. Questo metodo consiste nell'attualizzazione dei flussi di cassa ottenibili tramite la locazione del bene per il periodo specifico di analisi, che si ipotizza essere di 10 anni (viste le caratteristiche costruttive e la prevedibilità delle condizioni economiche dei contratti locativi), più il suo valore residuo al termine di questo. Il periodo esplicito di 10 anni è stato scelto in quanto rappresenta un orizzonte temporale realistico per la prevedibilità dei canoni di locazione e delle condizioni di mercato, compatibile con la durata tipica dei contratti e la loro stabilità economica. È inoltre in linea con la prassi internazionale e i maggiori emittenti dei report di mercato qui utilizzati anche per il tasso di capitalizzazione, come Savills e Colliers. La formula del Discounted Cash Flow (DCF), come previsto dall'Income Approach degli International Valuation Standards (IVS, ed. 2025), consiste nell'attualizzare i flussi di cassa generati dall'immobile lungo un periodo esplicito di analisi utilizzando un tasso di attualizzazione coerente con il profilo di rischio dell'asset. I valori locativi di riferimento, in mancanza di comparables sono quelli mostrati da OMI, ed in particolare si è scelto il valore locativo inferiore dell'intervallo per gli uffici in zona Fonte Ostiense, che equivale a € 8,30 /mq al mese, vista la qualità costruttiva del bene in oggetto. Il tasso di capitalizzazione rilevato dal report di mercato di Colliers Q2 2025 per gli uffici prime (fascia alta) a Roma è di 4,75%, uguale a quello rilevato nel report H1 2025 di Savills per il medesimo tipo di bene nella stessa città. Questo valore fungerà da base per il tasso di attualizzazione dei flussi di cassa futuri, coerentemente con quanto previsto secondo standard IVS. A questo è stato poi aggiunto un ulteriore 1% per la qualità inferiore del bene in oggetto (non essendo un bene di prima qualità a livello costruttivo) e un altro 1% vista la zona isolata in cui è situato il bene. Verrà quindi utilizzato un tasso del 6,75% per meglio riflettere le caratteristiche di rischio del bene in oggetto. A questo punto ai rendimenti attualizzati al tasso del 6,75% viene sommato il valore residuale del bene. Alla fine del periodo esplicito si considera un valore residuo rappresentativo della capacità dell'immobile di generare reddito anche oltre il decennio, stimato come rendita perpetua del reddito dell'anno successivo al decimo e poi attualizzato. La formula utilizzata è la seguente:  $\text{Valore del bene} = \sum_{t=1}^{10} \frac{R}{(1+k)^t} + \frac{R/k}{(1+k)^{10}}$ . Dove  $R$  = reddito annuo;  $k$  = tasso di capitalizzazione (attualizzazione) ;  $t$  = anno;  $\sum_{t=1}^{10} \frac{R}{(1+k)^t}$  = valore delle rendite del bene attualizzate nei prossimi  $t$  anni (in questo caso 10) ;  $R/k$  valore della rendita perpetua del bene non attualizzata;  $\frac{R/k}{(1+k)^{10}}$  = valore residuo del bene ( $R/k$ ) attualizzato al tasso  $k$  dopo 10 anni, ossia il valore del bene oltre il periodo esplicito di analisi, stimato secondo il principio finanziario della rendita perpetua utilizzato nella prassi IVS per immobili a reddito stabilizzato. Dal valore del bene così ottenuto si procederà in seguito ad effettuare le dovute detrazioni per stato di conservazione, regolarità edilizia, mancata garanzia ecc.



| DISCOUNTED CASH FLOW + TERMINAL VALUE |               |           |        |                  |                            |
|---------------------------------------|---------------|-----------|--------|------------------|----------------------------|
| Anno (t)                              | Cash flow (R) | Tasso (k) | sconto | Attualizzato (R) |                            |
| 1                                     | € 15.637      | 6,75%     | 0,9368 | € 14.648         |                            |
| 2                                     | € 15.637      | 6,75%     | 0,8775 | € 13.722         |                            |
| 3                                     | € 15.637      | 6,75%     | 0,8220 | € 12.855         |                            |
| 4                                     | € 15.637      | 6,75%     | 0,7701 | € 12.042         |                            |
| 5                                     | € 15.637      | 6,75%     | 0,7214 | € 11.280         |                            |
| 6                                     | € 15.637      | 6,75%     | 0,6758 | € 10.567         |                            |
| 7                                     | € 15.637      | 6,75%     | 0,6330 | € 9.899          |                            |
| 8                                     | € 15.637      | 6,75%     | 0,5930 | € 9.273          |                            |
| 9                                     | € 15.637      | 6,75%     | 0,5555 | € 8.687          |                            |
| 10                                    | € 15.637      | 6,75%     | 0,5204 | € 8.137          |                            |
| <b>Fine periodo</b>                   | € 15.637      | 6,75%     | 0,5204 | <b>€ 120.553</b> | <b>val. residuo</b>        |
|                                       |               |           |        | <b>€ 231.662</b> | <b>valore totale</b>       |
| <b>DATI</b>                           |               |           |        | <b>€ 1.476</b>   | <b>valore totale al mq</b> |
| <b>P 117 sub 502 - uffici</b>         |               |           |        |                  |                            |
| <b>Superficie mq</b>                  | <b>157</b>    |           |        |                  |                            |
| <b>Val. locativo €/mq mese</b>        | <b>8,3</b>    |           |        |                  |                            |
| <b>Tasso (k)</b>                      | <b>6,75%</b>  |           |        |                  |                            |

Il bene stimato ha un valore INIZIALE di € 231.662,00 in CT al lordo di detrazioni per stato di conservazione, regolarità edilizia, mancata garanzia ecc..

|                                                                      | Euro             | % se applicabile |
|----------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>VALORE INIZIALE DEL BENE</b>                                      | <b>€ 231.662</b> |                  |
| Vetustà                                                              | € 46.332         | 20,00%           |
| Stato d'uso e manutenzione                                           | € 69.499         | 30,00%           |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale                    | € 0,00           |                  |
| Rischio assunto per mancata garanzia                                 | € 23.166         | 10,00%           |
| Spese di demolizione e smaltimento per immobile (o parte) irregolare | € 32.520         |                  |
| Pratiche burocratiche per la demolizione                             | € 6.000          |                  |
| <b>TOTALE DETRAZIONI</b>                                             | <b>€ 177.517</b> |                  |
| <b>VALORE FINALE DEL BENE</b>                                        | <b>€ 54.145</b>  |                  |





**Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano 1- Fg 872 part. 118 sub. 2

Diritto di piena proprietà sul seguente immobile sito in Comune di Roma, località "Acqua Acetosa Ostiense", Via dei Casali di San Sisto nn. 31 e 37, facente parte del compendio immobiliare ad uso industriale con annesso terreno pertinenziale di mq. 11.900 (undicimilanovecento), costituito da corti urbane di stabilimento, composto di fabbricati ad uso industriale, con annessi negozi, un magazzino e un appartamento e precisamente l'appartamento distinto nel NCEU del Comune di Roma al foglio 872 part. 118 sub. 2 cat. A/4, Via dei Casali di San Sisto n. 31-37 Piano 1. L'immobile è composto da corridoio, quattro camere, cucina, bagno e terrazzo comune con l'immobile confinante distinto nel NCEU Fg 872 part. 118 sub 503. L'immobile è confinante con gli immobili distinti nel NCEU di Roma Fg 872, part. 77 sub. 501, part. 118 sub. 503 graffato con part. 119, part. 118 sub. 501, salvo se altri. L'immobile è ubicato in zona OMI "Fonte Ostiense", Via dei Casali di San Sisto civv. 31-37, all'interno della Riserva Naturale dell'Acqua Acetosa, area naturale protetta istituita nel 1990, nel quartiere di Fonte Ostiense. Nel 1937 venne installato un impianto per la raccolta, imbottigliamento e commercializzazione dell'acqua minerale sulfurea presente, chiamato Fonte San Paolo", attualmente cessato. L'accesso al complesso immobiliare avviene attraverso una strada a carreggiata ridotta (via dei Casali di San Sisto) che diparte dalla via Laurentina, all'interno (ed in prossimità) del GRA. Il complesso immobiliare è recintato e confina con il Fosso dell'Acqua Acetosa e con via dell'Acqua Acetosa Ostinese. All'interno dell'area recintata sono presenti altri immobili non facenti parte della proprietà pignorata, ma che utilizzano lo stesso ingresso. La zona quasi "rurale " dove è ubicato il complesso immobiliare è un residuo polmone verde in una zona pianamente e densamente urbanizzata, dotata di tutti i servizi, centri commerciali, uffici amministrativi, ecc. I mezzi pubblici presenti sono quelli di superficie (autobus).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 872, Part. 118, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 270.843,75

In accordo con fonte OMI (anno 2025 semestre I), nella zona di interesse (ovvero Fonte Ostiense) per quanto riguarda le quotazioni degli immobili residenziali, si è provveduto ad effettuare una ricerca delle quotazioni immobiliari che ha prodotto risultati che mostrano valori da un minimo di € 1650 /mq a un massimo di € 2400 /mq, con un valore centrale dell'intervallo pari a € 2025 /mq per i fabbricati civili di tipo economico e valori da un minimo di € 1900 /mq a un massimo di € 2750 /mq, con un valore centrale dell'intervallo pari a € 2325 /mq per i fabbricati civili di miglior pregio . I valori locativi vanno da un minimo di € 7,00 /mq al mese ad un massimo di € 10,00 /mq al mese, con un valore centrale dell'intervallo pari a € 8,50 /mq al mese per i fabbricati civili di tipo economico e da un minimo di € 8,00 /mq al mese ad un massimo di € 10,50 /mq al mese, con un valore centrale dell'intervallo pari a € 9,25 /mq al mese per i fabbricati civili di miglior pregio.

In accordo con fonte Borsa Immobiliare di Roma (anno 2024 semestre II), nella zona di interesse (ovvero Fonte Ostiense - Colle Parnaso) per quanto riguarda le quotazioni degli immobili residenziali, si è provveduto ad effettuare una ricerca delle quotazioni immobiliari che ha prodotto risultati che mostrano un valore di € 2200 /mq per le abitazioni civili di II fascia e un valore di € 2600 /mq per le abitazioni civili di I fascia. I valori locativi ammontano a € 7,10 /mq al mese per le abitazioni civili di II fascia e € 8,80 /mq al mese per le abitazioni civili di I fascia.

È stata effettuata una ricerca di mercato nella zona di interesse, nella quale però non sono presenti comparabili diretti, ovvero immobili commerciali all'interno di complessi industriali. Infatti, nelle aree adiacenti prevale la presenza di appartamenti in grandi complessi edilizi residenziali o abitazioni di lusso, molto differenti anche in termini di contesto (situati in zone densamente abitate e su strada) oltre ad avere caratteristiche costruttive di pregio largamente superiore a quelli di interesse. Motivo per cui il metodo utilizzato per valutare questo tipo di bene è quello dell'income approach ed in particolare quello del discounted cash flow con residual value, in accordo con standard IVS. Questo metodo consiste nell'attualizzazione dei flussi di cassa ottenibili tramite la locazione del bene per il periodo specifico di analisi, che si ipotizza essere di 10 anni (viste le caratteristiche costruttive e la prevedibilità delle condizioni economiche dei contratti locativi), più il suo valore residuo al termine di questo. Il periodo esplicito di 10 anni è stato scelto in quanto rappresenta un orizzonte temporale



realistico per la prevedibilità dei canoni di locazione e delle condizioni di mercato, compatibile con la durata tipica dei contratti e la loro stabilità economica. È inoltre in linea con la prassi internazionale e i maggiori emittenti dei report di mercato. La formula del Discounted Cash Flow (DCF), come previsto dall'Income Approach degli International Valuation Standards (IVS, ed. 2025), consiste nell'attualizzare i flussi di cassa generati dall'immobile lungo un periodo esplicito di analisi utilizzando un tasso di attualizzazione coerente con il profilo di rischio dell'asset. I valori locativi di riferimento, in mancanza di comparables sono quelli mostrati da OMI, ed in particolare si è scelto il valore locativo centrale dell'intervallo per gli immobili residenziali in zona Fonte Ostiense, che equivale a € 8,50 /mq al mese . Il tasso di capitalizzazione in questa occasione viene calcolato tramite i dati OMI disponibili per la zona di interesse, essendo in mancanza dei report delle maggiori fonti professionali in questo ambito. Il tasso di capitalizzazione lordo è calcolato dividendo il canone OMI di locazione annuo in zona Fonte Ostiense degli immobili residenziali con il corrispettivo valore di mercato OMI al mq. Come valori utilizzati si considerano: il valore centrale dell'intervallo dei canoni di locazione OMI per gli immobili residenziali di fascia economica in zona, ovvero € 8,50 /mq al mese; il valore centrale dell'intervallo dei valori di mercato OMI per gli immobili residenziali di fascia economica in zona, ovvero € 2025 /mq. Il canone annuo di locazione così calcolato equivale a € 8,50 /mq al mese x 12 mesi = € 102 /mq. Il tasso di rendimento ottenuto è quindi pari a  $(€ 102 /mq) / (€ 2025 /mq) = 5,04 \%$ . Questo valore fungerà da base per il tasso di attualizzazione dei flussi di cassa futuri, coerentemente con quanto previsto secondo standard IVS. A questo punto ai rendimenti attualizzati al tasso del 5,04 % viene sommato il valore residuo del bene. Alla fine del periodo esplicito si considera un valore residuo rappresentativo della capacità dell'immobile di generare reddito anche oltre il decennio, stimato come rendita perpetua del reddito dell'anno successivo al decimo e poi attualizzato. La formula utilizzata è la seguente:  $\text{Valore del bene} = \sum R/(1+k)^t \text{ per } t=1....10 + (R/k)/(1+k)^{10}$ . Dove R= reddito annuo; k= tasso di capitalizzazione (attualizzazione) ; t= anno;  $\sum R/(1+k)^t \text{ per } t=1....10$  = valore delle rendite del bene attualizzate nei prossimi t anni (in questo caso 10) ; R/k valore della rendita perpetua del bene non attualizzata;  $(R/k)/(1+k)^{10}$ = valore residuo del bene (R/k) attualizzato al tasso k dopo 10 anni, ossia il valore del bene oltre il periodo esplicito di analisi, stimato secondo il principio finanziario della rendita perpetua utilizzato nella prassi IVS per immobili a reddito stabilizzato. Dal valore del bene così ottenuto si procederà in seguito ad effettuare le dovute detrazioni per stato di conservazione, regolarità edilizia, mancata garanzia ecc.

| DISCOUNTED CASH FLOW + TERMINAL VALUE |               |           |        |              |                     |
|---------------------------------------|---------------|-----------|--------|--------------|---------------------|
| Anno (t)                              | Cash flow (R) | Tasso (k) | sconto | Attualizzato |                     |
| 1                                     | € 13.643      | 5,04%     | 0,9520 | € 12.988     |                     |
| 2                                     | € 13.643      | 5,04%     | 0,9064 | € 12.365     |                     |
| 3                                     | € 13.643      | 5,04%     | 0,8629 | € 11.772     |                     |
| 4                                     | € 13.643      | 5,04%     | 0,8215 | € 11.208     |                     |
| 5                                     | € 13.643      | 5,04%     | 0,7821 | € 10.670     |                     |
| 6                                     | € 13.643      | 5,04%     | 0,7446 | € 10.159     |                     |
| 7                                     | € 13.643      | 5,04%     | 0,7089 | € 9.672      |                     |
| 8                                     | € 13.643      | 5,04%     | 0,6749 | € 9.208      |                     |
| 9                                     | € 13.643      | 5,04%     | 0,6426 | € 8.766      |                     |
| 10                                    | € 13.643      | 5,04%     | 0,6118 | € 8.346      |                     |
| Fine periodo                          | € 13.643      | 5,04%     | 0,6118 | € 165.689    | val. residuo        |
|                                       |               |           |        | € 270.844    | valore totale       |
| DATI                                  |               |           |        | € 2.025      | valore totale al mq |
| P 118 sub 2 - residenziale            |               |           |        |              |                     |
| Superficie mq                         | 133,75        |           |        |              |                     |
| Val. locativo €/mq mese               | 8,5           |           |        |              |                     |
| Tasso (k)                             | 5,04%         |           |        |              |                     |

Il bene stimato ha un valore INIZIALE di € 270.843,00 in CT al lordo di detrazioni per stato di conservazione, regolarità edilizia, mancata garanzia ecc.



|                                                                      | Euro      | % se applicabile |
|----------------------------------------------------------------------|-----------|------------------|
| VALORE INIZIALE DEL BENE                                             | € 270.844 |                  |
| Vetustà                                                              | € 32.501  | 12,00%           |
| Stato d'uso e manutenzione                                           | € 40.627  | 15,00%           |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale                    | € 0,00    |                  |
| Rischio assunto per mancata garanzia                                 | € 27.084  | 10,00%           |
| Spese di demolizione e smaltimento per immobile (o parte) irregolare | € 26.520  |                  |
| Pratiche burocratiche per la demolizione                             | € 6.000   |                  |
| TOTALE DETRAZIONI                                                    | € 132.732 |                  |
| VALORE FINALE DEL BENE                                               | € 138.112 |                  |



**Bene N° 8** - Ente comune ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano T-1- Fg 872 part. 118 sub. 501 (corte comune BCNC)

Diritto di piena proprietà sul seguente immobile sito in Comune di Roma, località “Acqua Acetosa Ostiense”, Via dei Casali di San Sisto nn. 31 e 37, facente parte del compendio immobiliare ad uso industriale con annesso terreno pertinenziale di mq. 11.900 (undicimilanovecento), costituito da corti urbane di stabilimento, composto di fabbricati ad uso industriale, con annessi negozi, un magazzino e un appartamento e precisamente l'ente comune distinto nel NCEU del Comune di Roma al foglio 872 part. 118 sub. 501, Via dei Casali di San Sisto n.31, n.37. L'immobile rappresenta la corte comune dei fabbricati del compendio. L'immobile è confinante con gli immobili distinti nel NCEU di Roma Fg 872 part. 118 sub. 502, Fg 872 part. 77 sub. 502, Fg 872 part. 77 sub. 503, Fg 872 part. 118 sub. 503 graffiato con part. 119, salvo se altri.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 872, Part. 118, Sub. 501, Categoria E

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

Valore di stima del bene: € 348.694,08

Essendo il bene in oggetto un terreno sul quale sorge in complesso industriale (in tale complesso la destinazione prevalente è appunto quella industriale) e non essendoci comparabili diretti sul mercato in zona al momento della stima, nella seguente valutazione si prenderanno in considerazione i valori dei fabbricati industriali nella medesima zona, del cui valore si prenderà come stima il 5%.

| DISCOUNTED CASH FLOW + TERMINAL VALUE |               |           |        |              |                     |
|---------------------------------------|---------------|-----------|--------|--------------|---------------------|
| Anno (t)                              | Cash flow (R) | Tasso (k) | sconto | Attualizzato |                     |
| 1                                     | € 25.281      | 7,25%     | 0,9324 | € 23.572     |                     |
| 2                                     | € 25.281      | 7,25%     | 0,8694 | € 21.978     |                     |
| 3                                     | € 25.281      | 7,25%     | 0,8106 | € 20.493     |                     |
| 4                                     | € 25.281      | 7,25%     | 0,7558 | € 19.107     |                     |
| 5                                     | € 25.281      | 7,25%     | 0,7047 | € 17.816     |                     |
| 6                                     | € 25.281      | 7,25%     | 0,6571 | € 16.611     |                     |
| 7                                     | € 25.281      | 7,25%     | 0,6127 | € 15.488     |                     |
| 8                                     | € 25.281      | 7,25%     | 0,5712 | € 14.441     |                     |
| 9                                     | € 25.281      | 7,25%     | 0,5326 | € 13.465     |                     |
| 10                                    | € 25.281      | 7,25%     | 0,4966 | € 12.555     |                     |
| Fine periodo                          | € 25.281      | 7,25%     | 0,4966 | € 173.172    | val. residuo        |
|                                       |               |           |        | € 348.698    | valore totale       |
| DATI                                  |               |           |        | € 27,310     | valore totale al mq |
| P 118 sub 501 - terreno               |               |           |        |              |                     |
| Superficie mq                         | 12768         |           |        |              |                     |
| Val. locativo €/mq mese               | 0,165         |           |        |              |                     |
| Tasso (k)                             | 7,25%         |           |        |              |                     |

Il bene stimato ha un valore INIZIALE di € 348.698,00 in CT al lordo di detrazioni per stato di conservazione, regolarità edilizia, mancata garanzia ecc..

| VALORE INIZIALE DEL BENE                                             | € 348.698 |       |
|----------------------------------------------------------------------|-----------|-------|
| Vetustà                                                              | € 0       | 0,00% |
| Stato d'uso e manutenzione                                           | € 17.435  | 5,00% |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale                    | € 0,00    |       |
| Rischio assunto per mancata garanzia                                 | € 17.435  | 5,00% |
| Spese di demolizione e smaltimento per immobile (o parte) irregolare | € 3.000   |       |
| Pratiche burocratiche per la demolizione di manufatti abusivi        | € 3.000   |       |
| TOTALE DETRAZIONI                                                    | € 40.870  |       |
| VALORE FINALE DEL BENE                                               | € 307.829 |       |



**Bene N° 9** - Unità collabente ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31, piano T- Fg 872 part. 150 (unita' collabente)

Diritto di piena proprietà sul seguente immobile sito in Comune di Roma, località “Acqua Acetosa Ostiense”, Via dei Casali di San Sisto nn. 31 e 37, facente parte del compendio immobiliare ad uso industriale con annesso terreno pertinenziale di mq. 11.900 (undicimilanovecento), costituito da corti urbane di stabilimento, composto di fabbricati ad uso industriale, con annessi negozi, un magazzino e un appartamento e precisamente l'unità collabente composta da locale unico, distinta nel NCEU del Comune di Roma al foglio 872 part. 150 cat. F/2, Via dei Casali di San Sisto n. 31 Piano T. L'immobile è confinante con gli immobili distinti nel NCEU di Roma Fg 872, part. 77 sub. 501 su più lati e part. 118 sub. 503 graffato con part. 119, salvo se altri.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 872, Part. 150, Categoria F2

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

Valore di stima del bene: € 4.588,13

È stata effettuata una ricerca di mercato nella zona di interesse, nella quale però non sono presenti comparabili diretti, ovvero unità collabenti simili, si consideri il bene in oggetto assimilabile a magazzini o capannoni industriali al fine estimativo e ridotto del 50% del rispettivo valore dato il maggior rischio di mercato legato alla scarsa domanda.

| DISCOUNTED CASH FLOW + TERMINAL VALUE |               |           |        |                  |                     |
|---------------------------------------|---------------|-----------|--------|------------------|---------------------|
| Anno (t)                              | Cash flow (R) | Tasso (k) | sconto | Attualizzato (R) |                     |
| 1                                     | € 333         | 7,25%     | 0,9324 | € 310            |                     |
| 2                                     | € 333         | 7,25%     | 0,8694 | € 289            |                     |
| 3                                     | € 333         | 7,25%     | 0,8106 | € 270            |                     |
| 4                                     | € 333         | 7,25%     | 0,7558 | € 251            |                     |
| 5                                     | € 333         | 7,25%     | 0,7047 | € 234            |                     |
| 6                                     | € 333         | 7,25%     | 0,6571 | € 219            |                     |
| 7                                     | € 333         | 7,25%     | 0,6127 | € 204            |                     |
| 8                                     | € 333         | 7,25%     | 0,5712 | € 190            |                     |
| 9                                     | € 333         | 7,25%     | 0,5326 | € 177            |                     |
| 10                                    | € 333         | 7,25%     | 0,4966 | € 165            |                     |
| Fine periodo                          | € 333         | 7,25%     | 0,4966 | € 2.279          | val. residuo        |
|                                       |               |           |        | € 4.588          | valore totale       |
| DATI                                  |               |           |        | € 273,103        | valore totale al mq |
| P 150 - magazzino                     |               |           |        |                  |                     |
| Superficie mq                         | 16,8          |           |        |                  |                     |
| Val. locativo €/mq mese               | 1,65          |           |        |                  |                     |
| Tasso (k)                             | 7,25%         |           |        |                  |                     |

Il bene stimato ha un valore INIZIALE di € 4.588,00 in CT al lordo di detrazioni per stato di conservazione, regolarità edilizia, mancata garanzia ecc.

|                                                                      | Euro    | % se applicabile |
|----------------------------------------------------------------------|---------|------------------|
| VALORE INIZIALE DEL BENE                                             | € 4.588 |                  |
| Vetustà                                                              | € 1.376 | 30,00%           |
| Stato d'uso e manutenzione                                           | € 459   | 10,00%           |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale                    | € 0,00  |                  |
| Rischio assunto per mancata garanzia                                 | € 459   | 10,00%           |
| Spese di demolizione e smaltimento per immobile (o parte) irregolare | € 1.000 |                  |
| Pratiche burocratiche per la demolizione di manufatti abusivi        | € 1.000 |                  |
| TOTALE DETRAZIONI                                                    | € 4.294 |                  |
| VALORE FINALE DEL BENE                                               | € 294   |                  |





**Bene N° 10** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio T2, piano T- Fg 872 part. 962 sub. 501

Diritto di piena proprietà sul seguente immobile sito in Comune di Roma, località "Acqua Acetosa Ostiense", Via dei Casali di San Sisto nn. 31 e 37, facente parte del compendio immobiliare ad uso industriale con annesso terreno pertinenziale di mq. 11.900 (undicimilanovecento), costituito da corti urbane di stabilimento, composto di fabbricati ad uso industriale, con annessi negozi, un magazzino e un appartamento e precisamente il fabbricato industriale distinto nel NCEU del Comune di Roma al foglio 872 part. 962 sub. 501 cat. D/7, Via dei Casali di San Sisto n. 31-37 Edificio T2 Piano T. L'immobile è composto da un locale principale ed uno secondario. L'immobile è confinante con gli immobili distinti nel NCEU di Roma Fg 872, part. 968 sub. 501, part. 118 sub. 501, part. 118 sub. 503 graffiato con part. 119, salvo se altri. L'immobile è ubicato in zona OMI "Fonte Ostiense", Via dei Casali di San Sisto civv. 31-37, all'interno della Riserva Naturale dell'Acqua Acetosa, area naturale protetta istituita nel 1990, nel quartiere di Fonte Ostiense. Nel 1937 venne installato un impianto per la raccolta, imbottigliamento e commercializzazione dell'acqua minerale sulfurea presente, chiamato Fonte San Paolo", attualmente cessato. L'accesso al complesso immobiliare avviene attraverso una strada a carreggiata ridotta (via dei Casali di San Sisto) che diparte dalla via Laurentina, all'interno (ed in prossimità) del GRA. Il complesso immobiliare è recintato e confina con il Fosso dell'Acqua Acetosa e con via dell'Acqua Acetosa Ostinese. All'interno dell'area recintata sono presenti altri immobili non facenti parte della proprietà pignorata, ma che utilizzano lo stesso ingresso. La zona quasi "rurale " dove è ubicato il complesso immobiliare è un residuo polmone verde in una zona pianamente e densamente urbanizzata, dotata di tutti i servizi, centri commerciali, uffici amministrativi, ecc. I mezzi pubblici presenti sono quelli di superficie (autobus).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 872, Part. 962, Sub. 501, Zc. 6, Categoria D7

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

Valore di stima del bene: € 259.448,32

In accordo con fonte OMI (anno 2025 semestre I), non essendo disponibili dati per la zona di interesse (ovvero Fonte Ostiense) per quanto riguarda le quotazioni di capannoni industriali, si è provveduto ad effettuare una ricerca più estesa mantenendosi nelle aree limitrofe, cercando ove disponibili i dati all'interno delle zone più prossime e simili a quella di Fonte Ostiense. Osservando i dati delle quotazioni di capannoni industriali nella zona sud di Roma, considerando le zone Magliana (valori di mercato da € 450 /mq a € 700 /mq e valori locativi da € 3,80 /mq al mese a € 6,00 /mq al mese), Fioranello (valori di mercato da € 400 /mq a € 600 /mq e valori locativi da € 3,00 /mq al mese a € 4,80 /mq al mese), Castel di Leva (valori di mercato da € 400 /mq a € 650 /mq e valori locativi da € 3,80 /mq al mese a € 6,00 /mq al mese), scelte in base alla vicinanza e alla disponibilità di dati da parte del portale OMI, si nota che le quotazioni di fabbricati industriali vanno da €400



/mq a € 700 /mq, con un valore centrale dell'intervallo pari a € 550 /mq. I valori locativi vanno da € 3,30 /mq al mese a € 5,00 /mq al mese con un valore centrale dell'intervallo pari a € 4,50 /mq al mese.

In accordo con Borsa Immobiliare di Roma (anno 2024 semestre II), non essendo disponibili dati per la zona di interesse (ovvero Fonte Ostiense) per quanto riguarda le quotazioni di capannoni industriali, si è provveduto ad effettuare una ricerca più estesa mantenendosi nelle aree limitrofe, cercando ove disponibili i dati all'interno delle zone più prossime e simili a quella di Fonte Ostiense. Osservando i dati delle quotazioni di capannoni industriali nella zona sud di Roma, considerando le zone Tor de' Cenci (valore di mercato €900 /mq e valore locativo € 4,50 /mq al mese), Castel di Leva (valore di mercato €900 /mq e valore locativo € 4,50 /mq al mese), Cecchignola (valore di mercato €900 /mq e valore locativo € 6,50 /mq al mese), scelte ancora una volta in base alla vicinanza e alla disponibilità di dati da parte del portale di Borsa Immobiliare di Roma, si nota che le quotazioni di fabbricati industriali viaggiano intorno ai €900 /mq. Mentre i valori locativi si attestano intorno al valore centrale dell'intervallo di € 5,50 /mq al mese.

È stata effettuata una ricerca di mercato nella zona di interesse, nella quale però non sono presenti comparabili diretti, ovvero locali industriali. Infatti, nelle aree adiacenti prevale la presenza di appartamenti in grandi complessi edilizi residenziali o abitazioni di lusso, i locali industriali sul mercato sono quasi assenti e molto differenti anche in termini di contesto (situati in zone densamente abitate e distanti dal subject). Motivo per cui il metodo utilizzato per valutare questo tipo di bene è quello dell'income approach ed in particolare quello del discounted cash flow con residual value, in accordo con standard IVS. Questo metodo consiste nell'attualizzazione dei flussi di cassa ottenibili tramite la locazione del bene per il periodo specifico di analisi, che si ipotizza essere di 10 anni (viste le caratteristiche costruttive e la prevedibilità delle condizioni economiche dei contratti locativi), più il suo valore residuo al termine di questo. Il periodo esplicito di 10 anni è stato scelto in quanto rappresenta un orizzonte temporale realistico per la prevedibilità dei canoni di locazione e delle condizioni di mercato, compatibile con la durata tipica dei contratti e la loro stabilità economica. È inoltre in linea con la prassi internazionale e i maggiori emittenti dei report di mercato qui utilizzati anche per il tasso di capitalizzazione, come Savills. La formula del Discounted Cash Flow (DCF), come previsto dall'Income Approach degli International Valuation Standards (IVS, ed. 2025), consiste nell'attualizzare i flussi di cassa generati dall'immobile lungo un periodo esplicito di analisi utilizzando un tasso di attualizzazione coerente con il profilo di rischio dell'asset. I valori locativi di riferimento, in mancanza di comparables sono quelli centrali delle tre zone più prossime e similari i cui dati sono disponibili da OMI (Fioranello, Castel di Leva, Magliana, come indicato sopra): in questo caso è stato scelto il dato inferiore individuato in € 3,30 /mq al mese, data la qualità costruttiva del bene. Il tasso di capitalizzazione (rendimento richiesto dal mercato per una categoria precisa di beni) rilevato dal report di mercato di Savills H1 2025 per gli immobili prime logistics (immobili industriali e magazzini di fascia alta) in Italia è di 5,25 %. Questo valore fungerà da base per il tasso di attualizzazione dei flussi di cassa futuri, coerentemente con quanto previsto secondo standard IVS. A questo è stato poi aggiunto un ulteriore 2 % per la qualità largamente inferiore del bene in oggetto (non essendo un bene di prima qualità a livello costruttivo, il rischio è più alto e l'incremento del tasso ne deve tener conto). Verrà quindi utilizzato un tasso del 7,25 % per meglio riflettere le caratteristiche di rischio del bene in oggetto. A questo punto ai rendimenti attualizzati al tasso del 7,25 % viene sommato il valore residuale attualizzato del bene. Alla fine del periodo esplicito si considera un valore residuo rappresentativo della capacità dell'immobile di generare reddito anche oltre il decennio, stimato come rendita perpetua del reddito dell'anno successivo al decimo e poi attualizzato. La formula utilizzata è la seguente:  $\text{Valore del bene} = \sum_{t=1}^{10} \frac{R}{(1+k)^t} + \frac{R/k}{(1+k)^{10}}$ . Dove R= reddito annuo; k= tasso di capitalizzazione (attualizzazione) ; t= anno;  $\sum_{t=1}^{10} \frac{R}{(1+k)^t}$  per t=1....10 = valore delle rendite del bene attualizzate nei prossimi t anni (in questo caso 10) ; R/k valore della rendita perpetua del bene non attualizzata;  $\frac{R/k}{(1+k)^{10}}$ = valore residuo del bene (R/k) attualizzato al tasso k dopo 10 anni, ossia il valore del bene oltre il periodo esplicito di analisi, stimato secondo il principio finanziario della rendita perpetua utilizzato nella prassi IVS per immobili a reddito stabilizzato. Dal valore del bene così ottenuto si procederà in seguito ad effettuare le dovute detrazioni per stato di conservazione, regolarità edilizia, mancata garanzia ecc.



| DISCOUNTED CASH FLOW + TERMINAL VALUE |               |           |                |              |                     |
|---------------------------------------|---------------|-----------|----------------|--------------|---------------------|
| Anno (t)                              | Cash flow (R) | Tasso (k) | sconto (1+k)^t | Attualizzato |                     |
| 1                                     | € 18.810      | 7,25%     | 0,9324         | € 17.538     |                     |
| 2                                     | € 18.810      | 7,25%     | 0,8694         | € 16.353     |                     |
| 3                                     | € 18.810      | 7,25%     | 0,8106         | € 15.247     |                     |
| 4                                     | € 18.810      | 7,25%     | 0,7558         | € 14.217     |                     |
| 5                                     | € 18.810      | 7,25%     | 0,7047         | € 13.256     |                     |
| 6                                     | € 18.810      | 7,25%     | 0,6571         | € 12.360     |                     |
| 7                                     | € 18.810      | 7,25%     | 0,6127         | € 11.524     |                     |
| 8                                     | € 18.810      | 7,25%     | 0,5712         | € 10.745     |                     |
| 9                                     | € 18.810      | 7,25%     | 0,5326         | € 10.019     |                     |
| 10                                    | € 18.810      | 7,25%     | 0,4966         | € 9.341      |                     |
| Fine periodo                          | € 18.810      | 7,25%     | 0,4966         | € 128.848    | val. residuo        |
|                                       |               |           |                | € 259.448    | valore totale       |
| DATI                                  |               |           |                | € 546        | valore totale al mq |
| P 962 sub 501 - industriale           |               |           |                |              |                     |
| Superficie mq                         | 475           |           |                |              |                     |
| Val. locativo €/mq mese               | 3,3           |           |                |              |                     |
| Tasso (k)                             | 7,25%         |           |                |              |                     |

Il bene stimato ha un valore INIZIALE di € 259.448,00 in CT al lordo di detrazioni per stato di conservazione, regolarità edilizia, mancata garanzia ecc.

|                                                                      | Euro      | % se applicabile |
|----------------------------------------------------------------------|-----------|------------------|
| VALORE INIZIALE DEL BENE                                             | € 259.448 |                  |
| Vetustà                                                              | € 77.834  | 30,00%           |
| Stato d'uso e manutenzione                                           | € 25.945  | 10,00%           |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale                    | € 0,00    |                  |
| Rischio assunto per mancata garanzia                                 | € 25.945  | 10,00%           |
| Spese di demolizione e smaltimento per immobile (o parte) irregolare | € 52.850  |                  |
| Pratiche burocratiche per la demolizione di manufatti abusivi        | € 5.000   |                  |
| TOTALE DETRAZIONI                                                    | € 187.574 |                  |
| VALORE FINALE DEL BENE                                               | € 71.874  |                  |





**Bene N° 11** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio D1, piano T- Fg 872 part. 963 sub. 501

Diritto di piena proprietà sul seguente immobile sito in Comune di Roma, località "Acqua Acetosa Ostiense", Via dei Casali di San Sisto nn. 31 e 37, facente parte del compendio immobiliare ad uso industriale con annesso terreno pertinenziale di mq. 11.900 (undicimilanovecento), costituito da corti urbane di stabilimento, composto di fabbricati ad uso industriale, con annessi negozi, un magazzino e un appartamento e precisamente il negozio distinto nel NCEU del Comune di Roma al foglio 872 part. 963 sub. 501 cat. C/1, Via dei Casali di San Sisto n. 37 Edificio D1 Piano T. L'immobile è confinante con l' immobile distinto nel NCEU di Roma Fg 872, part. 118 sub. 501 su più lati, e con part. 963 sub. 502, salvo se altri. L'immobile è composto da tettoia, locale principale, locale secondario, antibagno, due bagni. L'immobile è ubicato in zona OMI "Fonte Ostiense", Via dei Casali di San Sisto civv. 31-37, all'interno della Riserva Naturale dell'Acqua Acetosa, area naturale protetta istituita nel 1990, nel quartiere di Fonte Ostiense. Nel 1937 venne installato un impianto per la raccolta, imbottigliamento e commercializzazione dell'acqua minerale sulfurea presente, chiamato Fonte San Paolo", attualmente cessato. L'accesso al complesso immobiliare avviene attraverso una strada a carreggiata ridotta (via dei Casali di San Sisto) che diparte dalla via Laurentina, all'interno (ed in prossimità) del GRA. Il complesso immobiliare è recintato e confina con il Fosso dell'Acqua Acetosa e con via dell'Acqua Acetosa Ostinese. All'interno dell'area recintata sono presenti altri immobili non facenti parte della proprietà pignorata, ma che utilizzano lo stesso ingresso. La zona quasi "rurale " dove è ubicato il complesso immobiliare è un residuo polmone verde in una zona pianamente e densamente urbanizzata, dotata di tutti i servizi, centri commerciali, uffici amministrativi, ecc. I mezzi pubblici presenti sono quelli di superficie (autobus).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 872, Part. 963, Sub. 501, Zc. 6, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 80.408,00

In accordo con fonte OMI (anno 2025 semestre I), non essendo disponibili dati per la zona di interesse (ovvero Fonte Ostiense) per quanto riguarda le quotazioni di locali commerciali, si è provveduto ad effettuare una ricerca più estesa mantenendosi nelle aree limitrofe cercando ove disponibili i dati all'interno delle zone più prossime e simili a quella di Fonte Ostiense. Osservando i dati delle quotazioni di locali commerciali nella zona sud di Roma, considerando le zone Torrino - Città d'Europa (valori di mercato da € 1750 /mq a € 2550 /mq e valori locativi da € 14,00 /mq al mese a € 20,3 /mq al mese), Mostacciano (valori di mercato da € 1500 /mq a € 2200 /mq e valori locativi da € 10,50 /mq al mese a € 15,50 /mq al mese), Cecchignola - Tor Pagnotta (valori di mercato da € 1150 /mq a € 1650 /mq e valori locativi da € 9,30 /mq al mese a € 12,50 /mq al mese), scelte in base alla vicinanza e alla disponibilità di dati da parte del portale OMI, si nota che le quotazioni di fabbricati



commerciali vanno da € 1150 /mq a € 2550 /mq, con un valore centrale dell'intervallo pari a € 1850 /mq. I valori locativi viaggiano da un minimo di € 9,30 /mq al mese ad un massimo di € 20,30 /mq al mese, con un valore centrale dell'intervallo pari a € 14,80 /mq al mese.

In accordo con Borsa Immobiliare di Roma (anno 2024 semestre II), non essendo disponibili dati per la zona di interesse (ovvero Fonte Ostiense) per quanto riguarda le quotazioni di locali commerciali, si è provveduto ad effettuare una ricerca più estesa mantenendosi nelle aree limitrofe, cercando ove disponibili i dati all'interno delle zone più prossime e simili a quella di Fonte Ostiense. Osservando i dati delle quotazioni di capannoni industriali nella zona sud di Roma, considerando le zone Tor de Cenci (valori di mercato da € 1500 /mq per gli immobili di II fascia a € 1850 per quelli di I fascia ; valori locativi da € 7,00 /mq al mese per gli immobili di II fascia a € 9,00 per quelli di I fascia), Castel di Leva (valori di mercato da € 1500 /mq per gli immobili di II fascia a € 2100 per quelli di I fascia ; valori locativi da € 5,50 /mq al mese per gli immobili di II fascia a € 7,50 per quelli di I fascia), Cecchignola (valori di mercato da € 1500 /mq per gli immobili di II fascia a € 2100 per quelli di I fascia ; valori locativi da € 6,00 /mq al mese per gli immobili di II fascia a € 10,00 per quelli di I fascia), scelte ancora una volta in base alla vicinanza e alla disponibilità di dati da parte del portale di Borsa Immobiliare di Roma, si nota che le quotazioni di locali commerciali hanno un valore centrale dell'intervallo di € 1750 /mq. Mentre i valori locativi si attestano intorno al valore centrale dell'intervallo di € 7,75 /mq al mese.

È stata effettuata una ricerca di mercato nella zona di interesse, nella quale però non sono presenti comparabili diretti, ovvero immobili commerciali all'interno di complessi industriali. Infatti, nelle aree adiacenti prevale la presenza di appartamenti in grandi complessi edilizi residenziali o abitazioni di lusso, gli immobili commerciali sul mercato sono pochi e molto differenti anche in termini di contesto (situati in zone densamente abitate e su strada) oltre ad avere caratteristiche costruttive di pregio largamente superiore a quelli di interesse. Motivo per cui il metodo utilizzato per valutare questo tipo di bene è quello dell'income approach ed in particolare quello del discounted cash flow con residual value, in accordo con standard IVS. Questo metodo consiste nell'attualizzazione dei flussi di cassa ottenibili tramite la locazione del bene per il periodo specifico di analisi, che si ipotizza essere di 10 anni (viste le caratteristiche costruttive e la prevedibilità delle condizioni economiche dei contratti locativi), più il suo valore residuo al termine di questo. Il periodo esplicito di 10 anni è stato scelto in quanto rappresenta un orizzonte temporale realistico per la prevedibilità dei canoni di locazione e delle condizioni di mercato, compatibile con la durata tipica dei contratti e la loro stabilità economica. È inoltre in linea con la prassi internazionale e i maggiori emittenti dei report di mercato qui utilizzati anche per il tasso di capitalizzazione, come Savills. La formula del Discounted Cash Flow (DCF), come previsto dall'Income Approach degli International Valuation Standards (IVS, ed. 2025), consiste nell'attualizzare i flussi di cassa generati dall'immobile lungo un periodo esplicito di analisi utilizzando un tasso di attualizzazione coerente con il profilo di rischio dell'asset. I valori locativi di riferimento, in mancanza di comparables sono quelli mostrati da OMI, ed in particolare si è scelto il valore locativo centrale dell'intervallo per gli immobili commerciali in zona Cecchignola - Tor Pagnotta, che equivale a € 11,40 /mq al mese. Questo perché né OMI né Borsa Immobiliare di Roma offrono dati riguardanti immobili commerciali in zona Fonte Ostiense, e Cecchignola - Tor Pagnotta risulta essere quella con caratteristiche più simili essendo anch'essa classificata come suburbana da OMI e con prevalenza di abitazioni civili. Il tasso di capitalizzazione rilevato dal report di mercato di Savills H1 2025 per gli immobili prime retail warehouse (immobili commerciali situati in zone periferiche in contesti industriali fascia alta) a Roma è di 8,00 %. Questo valore fungerà da base per il tasso di attualizzazione dei flussi di cassa futuri, coerentemente con quanto previsto secondo standard IVS. A questo è stato poi aggiunto un ulteriore 1% per la qualità inferiore del bene in oggetto (non essendo un bene di prima qualità a livello costruttivo). Verrà quindi utilizzato un tasso del 9,00 % per meglio riflettere le caratteristiche di rischio del bene in oggetto. A questo punto ai rendimenti attualizzati al tasso del 9,00 % viene sommato il valore residuale del bene. Alla fine del periodo esplicito si considera un valore residuo rappresentativo della capacità dell'immobile di generare reddito anche oltre il decennio, stimato come rendita perpetua del reddito dell'anno successivo al decimo e poi attualizzato. La formula utilizzata è la seguente:  $\text{Valore del bene} = \sum_{t=1}^{10} \frac{R}{(1+k)^t} + \frac{R/k}{(1+k)^{10}}$ . Dove  $R$ = reddito annuo;  $k$ = tasso di capitalizzazione (attualizzazione) ;  $t$ = anno;  $\sum_{t=1}^{10} \frac{R}{(1+k)^t}$  = valore delle rendite del bene attualizzate nei prossimi  $t$  anni (in questo caso 10) ;



R/k valore della rendita perpetua del bene non attualizzata;  $(R/k)/(1+k)^{10}$ = valore residuo del bene (R/k) attualizzato al tasso k dopo 10 anni, ossia il valore del bene oltre il periodo esplicito di analisi, stimato secondo il principio finanziario della rendita perpetua utilizzato nella prassi IVS per immobili a reddito stabilizzato. Dal valore del bene così ottenuto si procederà in seguito ad effettuare le dovute detrazioni per stato di conservazione, regolarità edilizia, mancata garanzia ecc.

| DISCOUNTED CASH FLOW + TERMINAL VALUE |               |           |           |              |                     |
|---------------------------------------|---------------|-----------|-----------|--------------|---------------------|
| Anno (t)                              | Cash flow (R) | Tasso (k) | $(1+k)^t$ | Attualizzato |                     |
| 1                                     | € 7.237       | 9,00%     | 0,9174    | € 6.639      |                     |
| 2                                     | € 7.237       | 9,00%     | 0,8417    | € 6.091      |                     |
| 3                                     | € 7.237       | 9,00%     | 0,7722    | € 5.588      |                     |
| 4                                     | € 7.237       | 9,00%     | 0,7084    | € 5.127      |                     |
| 5                                     | € 7.237       | 9,00%     | 0,6499    | € 4.703      |                     |
| 6                                     | € 7.237       | 9,00%     | 0,5963    | € 4.315      |                     |
| 7                                     | € 7.237       | 9,00%     | 0,5470    | € 3.959      |                     |
| 8                                     | € 7.237       | 9,00%     | 0,5019    | € 3.632      |                     |
| 9                                     | € 7.237       | 9,00%     | 0,4604    | € 3.332      |                     |
| 10                                    | € 7.237       | 9,00%     | 0,4224    | € 3.057      |                     |
| Fine periodo                          | € 7.237       | 9,00%     | 0,4224    | € 33.965     | val. residuo        |
|                                       |               |           |           | € 80.408     | valore totale       |
| DATI                                  |               |           |           | € 1.520,00   | valore totale al mq |
| P 963 sub 501 - commerciale           |               |           |           |              |                     |
| Superficie mq                         | 52,9          |           |           |              |                     |
| Val. locativo €/mq mese               | 11,4          |           |           |              |                     |
| Tasso (k)                             | 9,00%         |           |           |              |                     |

Il bene stimato ha un valore INIZIALE di € 80.408,00 in CT al lordo di detrazioni per stato di conservazione, regolarità edilizia, mancata garanzia ecc.

|                                                                      | Euro     | % se applicabile |
|----------------------------------------------------------------------|----------|------------------|
| VALORE INIZIALE DEL BENE                                             | € 80.408 |                  |
| Vetustà                                                              | € 24.122 | 30,00%           |
| Stato d'uso e manutenzione                                           | € 16.082 | 20,00%           |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale                    | € 0,00   |                  |
| Rischio assunto per mancata garanzia                                 | € 8.041  | 10,00%           |
| Spese di demolizione e smaltimento per immobile (o parte) irregolare | € 5.850  |                  |
| Pratiche burocratiche per la demolizione di manufatti abusivi        | € 3.000  |                  |
| TOTALE DETRAZIONI                                                    | € 57.095 |                  |
| VALORE FINALE DEL BENE                                               | € 23.313 |                  |





**Bene N° 12** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio D2, piano T- Fg 872 part. 963 sub. 502

Diritto di piena proprietà sul seguente immobile sito in Comune di Roma, località "Acqua Acetosa Ostiense", Via dei Casali di San Sisto nn. 31 e 37, facente parte del compendio immobiliare ad uso industriale con annesso terreno pertinenziale di mq. 11.900 (undicimilanovecento), costituito da corti urbane di stabilimento, composto di fabbricati ad uso industriale, con annessi negozi, un magazzino e un appartamento e precisamente il negozio distinto nel NCEU del Comune di Roma al foglio 872 part. 963 sub. 502 cat. C/1, Via dei Casali di San Sisto n. 37 Edificio D2 Piano T. L'immobile è composto da due locali. L'immobile è confinante con gli immobili distinti nel NCEU di Roma Fg 872, part. 118 sub. 501 su più lati e con part. 963 sub. 501, salvo se altri. L'immobile è ubicato in zona OMI "Fonte Ostiense", Via dei Casali di San Sisto civv. 31-37, all'interno della Riserva Naturale dell'Acqua Acetosa, area naturale protetta istituita nel 1990, nel quartiere di Fonte Ostiense. Nel 1937 venne installato un impianto per la raccolta, imbottigliamento e commercializzazione dell'acqua minerale sulfurea presente, chiamato Fonte San Paolo", attualmente cessato. L'accesso al complesso immobiliare avviene attraverso una strada a carreggiata ridotta (via dei Casali di San Sisto) che diparte dalla via Laurentina, all'interno (ed in prossimità) del GRA. Il complesso immobiliare è recintato e confina con il Fosso dell'Acqua Acetosa e con via dell'Acqua Acetosa Ostinese. All'interno dell'area recintata sono presenti altri immobili non facenti parte della proprietà pignorata, ma che utilizzano lo stesso ingresso. La zona quasi "rurale" dove è ubicato il complesso immobiliare è un residuo polmone verde in una zona pianamente e densamente urbanizzata, dotata di tutti i servizi, centri commerciali, uffici amministrativi, ecc. I mezzi pubblici presenti sono quelli di superficie (autobus).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 872, Part. 963, Sub. 502, Zc. 6, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 871.720,00

In accordo con fonte OMI (anno 2025 semestre I), non essendo disponibili dati per la zona di interesse (ovvero Fonte Ostiense) per quanto riguarda le quotazioni di locali commerciali, si è provveduto ad effettuare una ricerca più estesa mantenendosi nelle aree limitrofe cercando ove disponibili i dati all'interno delle zone più prossime e simili a quella di Fonte Ostiense. Osservando i dati delle quotazioni di locali commerciali nella zona sud di Roma, considerando le zone Torrino - Città d'Europa (valori di mercato da € 1750 /mq a € 2550 /mq e valori locativi da € 14,00 /mq al mese a € 20,3 /mq al mese), Mostacciano (valori di mercato da € 1500 /mq a € 2200 /mq e valori locativi da € 10,50 /mq al mese a € 15,50 /mq al mese), Cecchignola - Tor Pagnotta (valori di mercato da € 1150 /mq a € 1650 /mq e valori locativi da € 9,30 /mq al mese a € 12,50 /mq al mese), scelte in base alla vicinanza e alla disponibilità di dati da parte del portale OMI, si nota che le quotazioni di fabbricati commerciali vanno da € 1150 /mq a € 2550 /mq, con un valore centrale dell'intervallo pari a € 1850 /mq. I



valori locativi viaggiano da un minimo di € 9,30 /mq al mese ad un massimo di € 20,30 /mq al mese, con un valore centrale dell'intervallo pari a € 14,80 /mq al mese.

In accordo con Borsa Immobiliare di Roma (anno 2024 semestre II), non essendo disponibili dati per la zona di interesse (ovvero Fonte Ostiense) per quanto riguarda le quotazioni di locali commerciali, si è provveduto ad effettuare una ricerca più estesa mantenendosi nelle aree limitrofe, cercando ove disponibili i dati all'interno delle zone più prossime e simili a quella di Fonte Ostiense. Osservando i dati delle quotazioni di capannoni industriali nella zona sud di Roma, considerando le zone Tor de Cenci (valori di mercato da € 1500 /mq per gli immobili di II fascia a € 1850 per quelli di I fascia ; valori locativi da € 7,00 /mq al mese per gli immobili di II fascia a € 9,00 per quelli di I fascia), Castel di Leva (valori di mercato da € 1500 /mq per gli immobili di II fascia a € 2100 per quelli di I fascia ; valori locativi da € 5,50 /mq al mese per gli immobili di II fascia a € 7,50 per quelli di I fascia), Cecchignola (valori di mercato da € 1500 /mq per gli immobili di II fascia a € 2100 per quelli di I fascia ; valori locativi da € 6,00 /mq al mese per gli immobili di II fascia a € 10,00 per quelli di I fascia), scelte ancora una volta in base alla vicinanza e alla disponibilità di dati da parte del portale di Borsa Immobiliare di Roma, si nota che le quotazioni di locali commerciali hanno un valore centrale dell'intervallo di € 1750 /mq. Mentre i valori locativi si attestano intorno al valore centrale dell'intervallo di € 7,75 /mq al mese.

È stata effettuata una ricerca di mercato nella zona di interesse, nella quale però non sono presenti comparabili diretti, ovvero immobili commerciali all'interno di complessi industriali. Infatti, nelle aree adiacenti prevale la presenza di appartamenti in grandi complessi edilizi residenziali o abitazioni di lusso, gli immobili commerciali sul mercato sono pochi e molto differenti anche in termini di contesto (situati in zone densamente abitate e su strada) oltre ad avere caratteristiche costruttive di pregio largamente superiore a quelli di interesse. Motivo per cui il metodo utilizzato per valutare questo tipo di bene è quello dell'income approach ed in particolare quello del discounted cash flow con residual value, in accordo con standard IVS. Questo metodo consiste nell'attualizzazione dei flussi di cassa ottenibili tramite la locazione del bene per il periodo specifico di analisi, che si ipotizza essere di 10 anni (viste le caratteristiche costruttive e la prevedibilità delle condizioni economiche dei contratti locativi), più il suo valore residuo al termine di questo. Il periodo esplicito di 10 anni è stato scelto in quanto rappresenta un orizzonte temporale realistico per la prevedibilità dei canoni di locazione e delle condizioni di mercato, compatibile con la durata tipica dei contratti e la loro stabilità economica. È inoltre in linea con la prassi internazionale e i maggiori emittenti dei report di mercato qui utilizzati anche per il tasso di capitalizzazione, come Savills. La formula del Discounted Cash Flow (DCF), come previsto dall'Income Approach degli International Valuation Standards (IVS, ed. 2025), consiste nell'attualizzare i flussi di cassa generati dall'immobile lungo un periodo esplicito di analisi utilizzando un tasso di attualizzazione coerente con il profilo di rischio dell'asset. I valori locativi di riferimento, in mancanza di comparables sono quelli mostrati da OMI, ed in particolare si è scelto il valore locativo centrale dell'intervallo per gli immobili commerciali in zona Cecchignola - Tor Pagnotta, che equivale a € 11,40 /mq al mese. Questo perché né OMI né Borsa Immobiliare di Roma offrono dati riguardanti immobili commerciali in zona Fonte Ostiense, e Cecchignola - Tor Pagnotta risulta essere quella con caratteristiche più simili essendo anch'essa classificata come suburbana da OMI e con prevalenza di abitazioni civili. Il tasso di capitalizzazione rilevato dal report di mercato di Savills H1 2025 per gli immobili prime retail warehouse (immobili commerciali situati in zone periferiche in contesti industriali fascia alta) a Roma è di 8,00 %. Questo valore fungerà da base per il tasso di attualizzazione dei flussi di cassa futuri, coerentemente con quanto previsto secondo standard IVS. A questo è stato poi aggiunto un ulteriore 1% per la qualità inferiore del bene in oggetto (non essendo un bene di prima qualità a livello costruttivo). Verrà quindi utilizzato un tasso del 9,00 % per meglio riflettere le caratteristiche di rischio del bene in oggetto. A questo punto ai rendimenti attualizzati al tasso del 9,00 % viene sommato il valore residuo del bene. Alla fine del periodo esplicito si considera un valore residuo rappresentativo della capacità dell'immobile di generare reddito anche oltre il decennio, stimato come rendita perpetua del reddito dell'anno successivo al decimo e poi attualizzato. La formula utilizzata è la seguente:  $\text{Valore del bene} = \sum_{t=1}^{10} \frac{R}{(1+k)^t} + \frac{R/k}{(1+k)^{10}}$ . Dove  $R$  = reddito annuo;  $k$  = tasso di capitalizzazione (attualizzazione) ;  $t$  = anno;  $\sum_{t=1}^{10} \frac{R}{(1+k)^t}$  = valore delle rendite del bene attualizzate nei prossimi  $t$  anni (in questo caso 10) ;  $R/k$  valore della rendita perpetua del bene non attualizzata;  $\frac{R/k}{(1+k)^{10}}$  = valore residuo del bene ( $R/k$ )



attualizzato al tasso k dopo 10 anni, ossia il valore del bene oltre il periodo esplicito di analisi, stimato secondo il principio finanziario della rendita perpetua utilizzato nella prassi IVS per immobili a reddito stabilizzato. Dal valore del bene così ottenuto si procederà in seguito ad effettuare le dovute detrazioni per stato di conservazione, regolarità edilizia, mancata garanzia ecc.

| DISCOUNTED CASH FLOW + TERMINAL VALUE |               |           |        |              |                     |
|---------------------------------------|---------------|-----------|--------|--------------|---------------------|
| Anno (t)                              | Cash flow (R) | Tasso (k) | sconto | Attualizzato |                     |
| 1                                     | € 78.455      | 9,00%     | 0,9174 | € 71.977     |                     |
| 2                                     | € 78.455      | 9,00%     | 0,8417 | € 66.034     |                     |
| 3                                     | € 78.455      | 9,00%     | 0,7722 | € 60.582     |                     |
| 4                                     | € 78.455      | 9,00%     | 0,7084 | € 55.579     |                     |
| 5                                     | € 78.455      | 9,00%     | 0,6499 | € 50.990     |                     |
| 6                                     | € 78.455      | 9,00%     | 0,5963 | € 46.780     |                     |
| 7                                     | € 78.455      | 9,00%     | 0,5470 | € 42.917     |                     |
| 8                                     | € 78.455      | 9,00%     | 0,5019 | € 39.374     |                     |
| 9                                     | € 78.455      | 9,00%     | 0,4604 | € 36.123     |                     |
| 10                                    | € 78.455      | 9,00%     | 0,4224 | € 33.140     |                     |
| Fine periodo                          | € 78.455      | 9,00%     | 0,4224 | € 368.224    | val. residuo        |
|                                       |               |           |        | € 871.720    | valore totale       |
| DATI                                  |               |           |        | € 1.520      | valore totale al mq |
| P 963 sub 502 - commerciale           |               |           |        |              |                     |
| Superficie mq                         | 573,5         |           |        |              |                     |
| Val. locativo €/mq mese               | 11,4          |           |        |              |                     |
| Tasso (k)                             | 9,00%         |           |        |              |                     |

Il bene stimato ha un valore INIZIALE di € 871.720,00 in CT al lordo di detrazioni per stato di conservazione, regolarità edilizia, mancata garanzia ecc..

|                                                                      | Euro      | % se applicabile |
|----------------------------------------------------------------------|-----------|------------------|
| VALORE INIZIALE DEL BENE                                             | € 871.720 |                  |
| Vetustà                                                              | € 348.688 | 40,00%           |
| Stato d'uso e manutenzione                                           | € 174.344 | 20,00%           |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale                    | € 10.000  |                  |
| Rischio assunto per mancata garanzia                                 | € 87.172  | 10,00%           |
| Spese di demolizione e smaltimento per immobile (o parte) irregolare | € 0,00    |                  |
| Pratiche burocratiche per la demolizione di manufatti abusivi        | € 0,00    |                  |
| TOTALE DETRAZIONI                                                    | € 620.204 |                  |
| VALORE FINALE DEL BENE                                               | € 251.516 |                  |





**Bene N° 13** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano T- Fg 872 part. 961

Diritto di piena proprietà sul seguente immobile sito in Comune di Roma, località "Acqua Acetosa Ostiense", Via dei Casali di San Sisto nn. 31 e 37, facente parte del compendio immobiliare ad uso industriale con annesso terreno pertinenziale di mq. 11.900 (undicimilanovecento), costituito da corti urbane di stabilimento, composto di fabbricati ad uso industriale, con annessi negozi, un magazzino e un appartamento e precisamente il magazzino distinto nel NCEU del Comune di Roma al foglio 872 part. 961 cat. C/2, Via dei Casali di San Sisto n. 31-37 Piano T. L'immobile è composto da un locale unico principale e da un piccolo locale secondario con accesso separato. L'immobile è confinante con gli immobili distinti nel NCEU di Roma Fg 872, part. 118 sub. 501 su più lati e con part. 968 sub. 501, salvo se altri. L'immobile è ubicato in zona OMI "Fonte Ostiense", Via dei Casali di San Sisto civv. 31-37, all'interno della Riserva Naturale dell'Acqua Acetosa, area naturale protetta istituita nel 1990, nel quartiere di Fonte Ostiense. Nel 1937 venne installato un impianto per la raccolta, imbottigliamento e commercializzazione dell'acqua minerale sulfurea presente, chiamato Fonte San Paolo", attualmente cessato. L'accesso al complesso immobiliare avviene attraverso una strada a carreggiata ridotta (via dei Casali di San Sisto) che diparte dalla via Laurentina, all'interno (ed in prossimità) del GRA. Il complesso immobiliare è recintato e confina con il Fosso dell'Acqua Acetosa e con via dell'Acqua Acetosa Ostinese. All'interno dell'area recintata sono presenti altri immobili non facenti parte della proprietà pignorata, ma che utilizzano lo stesso ingresso. La zona quasi "rurale " dove è ubicato il complesso immobiliare è un residuo polmone verde in una zona pianamente e densamente urbanizzata, dotata di tutti i servizi, centri commerciali, uffici amministrativi, ecc. I mezzi pubblici presenti sono quelli di superficie (autobus).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 872, Part. 961, Zc. 6, Categoria C2

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



Valore di stima del bene: € 726.793,96

In accordo con fonte OMI (anno 2025 semestre I), non essendo disponibili dati per la zona di interesse (ovvero Fonte Ostiense) per quanto riguarda le quotazioni di capannoni industriali, si è provveduto ad effettuare una ricerca più estesa mantenendosi nelle aree limitrofe, cercando ove disponibili i dati all'interno delle zone più prossime e simili a quella di Fonte Ostiense. Osservando i dati delle quotazioni di capannoni industriali nella zona sud di Roma, considerando le zone Magliana (valori di mercato da € 450 /mq a € 700 /mq e valori locativi da € 3,80 /mq al mese a € 6,00 /mq al mese), Fioranello (valori di mercato da € 400 /mq a € 600 /mq e valori locativi da € 3,00 /mq al mese a € 4,80 /mq al mese), Castel di Leva (valori di mercato da € 400 /mq a € 650 /mq e valori locativi da € 3,80 /mq al mese a € 6,00 /mq al mese), scelte in base alla vicinanza e alla disponibilità di dati da parte del portale OMI, si nota che le quotazioni di fabbricati industriali vanno da €400 /mq a € 700 /mq, con un valore centrale dell'intervallo pari a € 550 /mq. I valori locativi vanno da € 3,30 /mq al mese a € 5,00 /mq al mese con un valore centrale dell'intervallo pari a € 4,50 /mq al mese.

In accordo con Borsa Immobiliare di Roma (anno 2024 semestre II), non essendo disponibili dati per la zona di interesse (ovvero Fonte Ostiense) per quanto riguarda le quotazioni di capannoni industriali, si è provveduto ad effettuare una ricerca più estesa mantenendosi nelle aree limitrofe, cercando ove disponibili i dati all'interno delle zone più prossime e simili a quella di Fonte Ostiense. Osservando i dati delle quotazioni di capannoni industriali nella zona sud di Roma, considerando le zone Tor de' Cenci (valore di mercato €900 /mq e valore locativo € 4,50 /mq al mese), Castel di Leva (valore di mercato €900 /mq e valore locativo € 4,50 /mq al mese), Cecchignola (valore di mercato €900 /mq e valore locativo € 6,50 /mq al mese), scelte ancora una volta in base alla vicinanza e alla disponibilità di dati da parte del portale di Borsa Immobiliare di Roma, si nota che le quotazioni di fabbricati industriali viaggiano intorno ai €900 /mq. Mentre i valori locativi si attestano intorno al valore centrale dell'intervallo di € 5,50 /mq al mese.

È stata effettuata una ricerca di mercato nella zona di interesse, nella quale però non sono presenti comparabili diretti, ovvero locali industriali. Infatti, nelle aree adiacenti prevale la presenza di appartamenti in grandi complessi edilizi residenziali o abitazioni di lusso, i locali industriali sul mercato sono quasi assenti e molto differenti anche in termini di contesto (situati in zone densamente abitate e distanti dal subject). Motivo per cui il metodo utilizzato per valutare questo tipo di bene è quello dell'income approach ed in particolare quello del discounted cash flow con residual value, in accordo con standard IVS. Questo metodo consiste nell'attualizzazione dei flussi di cassa ottenibili tramite la locazione del bene per il periodo specifico di analisi, che si ipotizza essere di 10 anni (viste le caratteristiche costruttive e la prevedibilità delle condizioni economiche dei contratti locativi), più il suo valore residuo al termine di questo. Il periodo esplicito di 10 anni è stato scelto in quanto rappresenta un orizzonte temporale realistico per la prevedibilità dei canoni di locazione e delle condizioni di mercato, compatibile con la durata tipica dei contratti e la loro stabilità economica. È inoltre in linea con la prassi internazionale e i maggiori emittenti dei report di mercato qui utilizzati anche per il tasso di capitalizzazione, come Savills. La formula del Discounted Cash Flow (DCF), come previsto dall'Income Approach degli International Valuation Standards (IVS, ed. 2025), consiste nell'attualizzare i flussi di cassa generati dall'immobile lungo un periodo esplicito di analisi utilizzando un tasso di attualizzazione coerente con il profilo di rischio dell'asset. I valori locativi di riferimento, in mancanza di comparables sono quelli centrali delle tre zone più prossime e similari i cui dati sono disponibili da OMI (Fioranello, Castel di Leva, Magliana, come indicato sopra): in questo caso è stato scelto il dato inferiore individuato in € 3,30 /mq al mese, data la qualità costruttiva del bene. Il tasso di capitalizzazione (rendimento richiesto dal mercato per una categoria precisa di beni) rilevato dal report di mercato di Savills H1 2025 per gli immobili prime logistics (immobili industriali e magazzini di fascia alta) in Italia è di 5,25 %. Questo valore fungerà da base per il tasso di attualizzazione dei flussi di cassa futuri, coerentemente con quanto previsto secondo standard IVS. A questo è stato poi aggiunto un ulteriore 2 % per la qualità largamente inferiore del bene in oggetto (non essendo un bene di prima qualità a livello costruttivo, il rischio è più alto e l'incremento del tasso ne deve tener conto). Verrà quindi utilizzato un tasso del 7,25 % per meglio riflettere le caratteristiche di rischio del bene in oggetto. A questo punto ai rendimenti attualizzati al tasso del 7,25 % viene sommato il valore residuo attualizzato del bene. Alla fine del periodo esplicito si considera un valore residuo rappresentativo della capacità dell'immobile



di generare reddito anche oltre il decennio, stimato come rendita perpetua del reddito dell'anno successivo al decimo e poi attualizzato. La formula utilizzata è la seguente: Valore del bene =  $\sum R/(1+k)^t$  per  $t=1....10$  +  $(R/k)/(1+k)^{10}$ . Dove R= reddito annuo; k= tasso di capitalizzazione (attualizzazione) ; t= anno;  $\sum R/(1+k)^t$  per  $t=1....10$  = valore delle rendite del bene attualizzate nei prossimi t anni (in questo caso 10) ; R/k valore della rendita perpetua del bene non attualizzata;  $(R/k)/(1+k)^{10}$ = valore residuo del bene (R/k) attualizzato al tasso k dopo 10 anni, ossia il valore del bene oltre il periodo esplicito di analisi, stimato secondo il principio finanziario della rendita perpetua utilizzato nella prassi IVS per immobili a reddito stabilizzato. Dal valore del bene così ottenuto si procederà in seguito ad effettuare le dovute detrazioni per stato di conservazione, regolarità edilizia, mancata garanzia ecc.

| DISCOUNTED CASH FLOW + TERMINAL VALUE |               |           |        |                  |                     |
|---------------------------------------|---------------|-----------|--------|------------------|---------------------|
| Anno (t)                              | Cash flow (R) | Tasso (k) | sconto | Attualizzato (R) |                     |
| 1                                     | € 52.693      | 7,25%     | 0,9324 | € 49.131         |                     |
| 2                                     | € 52.693      | 7,25%     | 0,8694 | € 45.809         |                     |
| 3                                     | € 52.693      | 7,25%     | 0,8106 | € 42.713         |                     |
| 4                                     | € 52.693      | 7,25%     | 0,7558 | € 39.825         |                     |
| 5                                     | € 52.693      | 7,25%     | 0,7047 | € 37.133         |                     |
| 6                                     | € 52.693      | 7,25%     | 0,6571 | € 34.623         |                     |
| 7                                     | € 52.693      | 7,25%     | 0,6127 | € 32.283         |                     |
| 8                                     | € 52.693      | 7,25%     | 0,5712 | € 30.100         |                     |
| 9                                     | € 52.693      | 7,25%     | 0,5326 | € 28.066         |                     |
| 10                                    | € 52.693      | 7,25%     | 0,4966 | € 26.168         |                     |
| Fine periodo                          | € 52.693      | 7,25%     | 0,4966 | € 360.943        | val. residuo        |
|                                       |               |           |        | € 726.794        | valore totale       |
| DATI                                  |               |           |        | € 546            | valore totale al mq |
| P 961 - industriale                   |               |           |        |                  |                     |
| Superficie mq                         | 1330,62       |           |        |                  |                     |
| Val. locativo €/mq mese               | 3,3           |           |        |                  |                     |
| Tasso (k)                             | 7,25%         |           |        |                  |                     |

Il bene stimato ha un valore INIZIALE di € 726.794,00 in CT al lordo di detrazioni per stato di conservazione, regolarità edilizia, mancata garanzia ecc.

|                                                                      | Euro      | % se applicabile |
|----------------------------------------------------------------------|-----------|------------------|
| VALORE INIZIALE DEL BENE                                             | € 726.794 |                  |
| Vetustà                                                              | € 218.038 | 30,00%           |
| Stato d'uso e manutenzione                                           | € 109.019 | 15,00%           |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale                    | € 0,00    |                  |
| Rischio assunto per mancata garanzia                                 | € 72.679  | 10,00%           |
| Spese di demolizione e smaltimento per immobile (o parte) irregolare | € 108.780 |                  |
| Pratiche burocratiche per la demolizione di manufatti abusivi        | € 10.000  |                  |
| TOTALE DETRAZIONI                                                    | € 518.517 |                  |
| VALORE FINALE DEL BENE                                               | € 208.277 |                  |





**Bene N° 14** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio A, piano T- Fg 872 part. 964 sub. 501

Diritto di piena proprietà sul seguente immobile sito in Comune di Roma, località "Acqua Acetosa Ostiense", Via dei Casali di San Sisto nn. 31 e 37, facente parte del compendio immobiliare ad uso industriale con annesso terreno pertinenziale di mq. 11.900 (undicimilanovecento), costituito da corti urbane di stabilimento, composto di fabbricati ad uso industriale, con annessi negozi, un magazzino e un appartamento e precisamente il fabbricato industriale ad uso uffici distinto nel NCEU del Comune di Roma al foglio 872 part. 964 sub. 501 cat. D/7, Via dei Casali di San Sisto n.31, n.37, PT, edificio A. L'immobile è composto da nove locali uffici, di cui uno con accesso diretto esterno, una centrale termica, corridoio, tra bagni, un antibagno. L'immobile è confinante con l' immobile distinto nel NCEU di Roma Fg 872, part. 118 sub. 501 su tutti i lati, salvo se altri. L'immobile è ubicato in zona OMI "Fonte Ostiense", Via dei Casali di San Sisto civv. 31-37, all'interno della Riserva Naturale



dell'Acqua Acetosa, area naturale protetta istituita nel 1990, nel quartiere di Fonte Ostiense. Nel 1937 venne installato un impianto per la raccolta, imbottigliamento e commercializzazione dell'acqua minerale sulfurea presente, chiamato "Fonte San Paolo", attualmente cessato. L'accesso al complesso immobiliare avviene attraverso una strada a carreggiata ridotta (via dei Casali di San Sisto) che diparte dalla via Laurentina, all'interno (ed in prossimità) del GRA. Il complesso immobiliare è recintato e confina con il Fosso dell'Acqua Acetosa e con via dell'Acqua Acetosa Ostinese. All'interno dell'area recintata sono presenti altri immobili non facenti parte della proprietà pignorata, ma che utilizzano lo stesso ingresso. La zona quasi "rurale" dove è ubicato il complesso immobiliare è un residuo polmone verde in una zona pianamente e densamente urbanizzata, dotata di tutti i servizi, centri commerciali, uffici amministrativi, ecc. I mezzi pubblici presenti sono quelli di superficie (autobus).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 872, Part. 964, Sub. 501, Zc. 6, Categoria D7

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

Valore di stima del bene: € 302.341,42

In accordo con fonte OMI (anno 2025 semestre I), nella zona di interesse (ovvero Fonte Ostiense) per quanto riguarda le quotazioni degli uffici, si è provveduto ad effettuare una ricerca delle quotazioni immobiliari che ha prodotto risultati che mostrano valori da un minimo di € 1550 /mq a un massimo di € 2300 /mq, con un valore centrale dell'intervallo pari a € 1925 /mq. I valori locativi vanno da un minimo di € 8,30 /mq al mese ad un massimo di € 12,30 /mq al mese, con un valore centrale dell'intervallo pari a € 10,30 /mq al mese

In accordo con fonte Borsa Immobiliare di Roma (anno 2024 semestre II), nella zona di interesse (ovvero Fonte Ostiense - Colle Parnaso) per quanto riguarda le quotazioni degli uffici, si è provveduto ad effettuare una ricerca delle quotazioni immobiliari che ha prodotto risultati che mostrano un valore di € 1550 /mq. I valori locativi ammontano a € 7,00 /mq al mese.

È stata effettuata una ricerca di mercato nella zona di interesse, nella quale però non sono presenti comparabili diretti, ovvero uffici all'interno di complessi industriali. Infatti, nelle aree adiacenti prevale la presenza di appartamenti in grandi complessi edilizi residenziali o abitazioni di lusso, gli uffici sul mercato sono pochi e molto differenti anche in termini di contesto (situati in zone densamente abitate e su strada) oltre ad avere caratteristiche costruttive di pregio largamente superiore a quelli di interesse. Motivo per cui il metodo utilizzato per valutare questo tipo di bene è quello dell'Income Approach ed in particolare quello del Discounted Cash Flow con valore residuo, in accordo con standard IVS. Questo metodo consiste nell'attualizzazione dei flussi di cassa ottenibili tramite la locazione del bene per il periodo specifico di analisi, che si ipotizza essere di 10 anni (viste le caratteristiche costruttive e la prevedibilità delle condizioni economiche dei contratti locativi), più il suo valore residuo al termine di questo. Il periodo esplicito di 10 anni è stato scelto in quanto rappresenta un orizzonte temporale realistico per la prevedibilità dei canoni di locazione e delle condizioni di mercato, compatibile con la durata tipica dei contratti e la loro stabilità economica. È inoltre in linea con la prassi internazionale e i maggiori emittenti dei report di mercato qui utilizzati anche per il tasso di capitalizzazione, come Savills e Colliers. La formula del Discounted Cash Flow (DCF), come previsto dall'Income Approach degli International Valuation Standards (IVS, ed. 2025), consiste nell'attualizzare i flussi di cassa generati dall'immobile lungo un periodo esplicito di analisi utilizzando un tasso di attualizzazione coerente con il profilo di rischio dell'asset. I valori locativi di riferimento, in mancanza di comparables sono quelli mostrati da OMI, ed in particolare si è scelto il valore locativo inferiore dell'intervallo per gli uffici in zona Fonte Ostiense, che equivale a € 8,30 /mq al mese, vista la qualità costruttiva del bene in oggetto. Il tasso di capitalizzazione rilevato dal report di mercato di Colliers Q2 2025 per gli uffici prime (fascia alta) a Roma è di 4,75%, uguale a quello rilevato nel report H1 2025 di Savills per il medesimo tipo di bene nella stessa città. Questo valore fungerà da base per il tasso di attualizzazione dei flussi di cassa futuri, coerentemente con quanto previsto secondo standard IVS. A questo è stato poi aggiunto un ulteriore 1% per la qualità inferiore del bene in oggetto (non essendo un bene di prima qualità a livello costruttivo) e un altro 1% vista la zona isolata in cui è situato il bene. Verrà quindi utilizzato un tasso del 6,75% per meglio riflettere le caratteristiche di rischio del bene in oggetto. A questo punto ai rendimenti attualizzati al tasso del 6,75% viene sommato il valore residuale del bene. Alla fine del periodo esplicito si considera un valore residuo rappresentativo della capacità



dell'immobile di generare reddito anche oltre il decennio, stimato come rendita perpetua del reddito dell'anno successivo al decimo e poi attualizzato. La formula utilizzata è la seguente: Valore del bene =  $\sum R/(1+k)^t$  per  $t=1....10$  +  $(R/k)/(1+k)^{10}$ . Dove R= reddito annuo; k= tasso di capitalizzazione (attualizzazione) ; t= anno;  $\sum R/(1+k)^t$  per  $t=1....10$  = valore delle rendite del bene attualizzate nei prossimi t anni (in questo caso 10) ; R/k valore della rendita perpetua del bene non attualizzata;  $(R/k)/(1+k)^{10}$ = valore residuo del bene (R/k) attualizzato al tasso k dopo 10 anni, ossia il valore del bene oltre il periodo esplicito di analisi, stimato secondo il principio finanziario della rendita perpetua utilizzato nella prassi IVS per immobili a reddito stabilizzato. Dal valore del bene così ottenuto si procederà in seguito ad effettuare le dovute detrazioni per stato di conservazione, regolarità edilizia, mancata garanzia ecc.

| DISCOUNTED CASH FLOW + TERMINAL VALUE |               |           |        |                  |                            |
|---------------------------------------|---------------|-----------|--------|------------------|----------------------------|
| Anno (t)                              | Cash flow (R) | Tasso (k) | sconto | Attualizzato     |                            |
| 1                                     | € 20.408      | 6,75%     | 0,9368 | € 19.118         |                            |
| 2                                     | € 20.408      | 6,75%     | 0,8775 | € 17.909         |                            |
| 3                                     | € 20.408      | 6,75%     | 0,8220 | € 16.776         |                            |
| 4                                     | € 20.408      | 6,75%     | 0,7701 | € 15.716         |                            |
| 5                                     | € 20.408      | 6,75%     | 0,7214 | € 14.722         |                            |
| 6                                     | € 20.408      | 6,75%     | 0,6758 | € 13.791         |                            |
| 7                                     | € 20.408      | 6,75%     | 0,6330 | € 12.919         |                            |
| 8                                     | € 20.408      | 6,75%     | 0,5930 | € 12.102         |                            |
| 9                                     | € 20.408      | 6,75%     | 0,5555 | € 11.337         |                            |
| 10                                    | € 20.408      | 6,75%     | 0,5204 | € 10.620         |                            |
| <b>Fine periodo</b>                   | € 20.408      | 6,75%     | 0,5204 | <b>€ 157.333</b> | <b>val. residuo</b>        |
|                                       |               |           |        | <b>€ 302.341</b> | <b>valore totale</b>       |
| <b>DATI</b>                           |               |           |        | <b>€ 1.476</b>   | <b>valore totale al mq</b> |
| <b>P 964 sub 501 - uffici</b>         |               |           |        |                  |                            |
| <b>Superficie mq</b>                  | <b>204,9</b>  |           |        |                  |                            |
| <b>Val. locativo €/mq mese</b>        | <b>8,3</b>    |           |        |                  |                            |
| <b>Tasso (k)</b>                      | <b>6,75%</b>  |           |        |                  |                            |

Il bene stimato ha un valore INIZIALE di € 302.341,00 in CT al lordo di detrazioni per stato di conservazione, regolarità edilizia, mancata garanzia ecc.

|                                                                      | Euro             | % se applicabile |
|----------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>VALORE INIZIALE DEL BENE</b>                                      | <b>€ 302.341</b> |                  |
| Vetustà                                                              | € 120.937        | 40,00%           |
| Stato d'uso e manutenzione                                           | € 60.468         | 20,00%           |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale                    | € 0,00           |                  |
| Rischio assunto per mancata garanzia                                 | € 30.234         | 10,00%           |
| Spese di demolizione e smaltimento per immobile (o parte) irregolare | € 29.120         |                  |
| Pratiche burocratiche per la demolizione di manufatti abusivi        | € 6.000          |                  |
| <b>TOTALE DETRAZIONI</b>                                             | <b>€ 246.759</b> |                  |
| <b>VALORE FINALE DEL BENE</b>                                        | <b>€ 55.582</b>  |                  |





**Bene N° 15** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio B, piano T- Fg 872 part. 965 sub. 501

Diritto di piena proprietà sul seguente immobile sito in Comune di Roma, località "Acqua Acetosa Ostiense", Via dei Casali di San Sisto nn. 31 e 37, facente parte del compendio immobiliare ad uso industriale con annesso terreno pertinenziale di mq. 11.900 (undicimilanovecento), costituito da corti urbane di stabilimento, composto di fabbricati ad uso industriale, con annessi negozi, un magazzino e un appartamento e precisamente il fabbricato industriale distinto nel NCEU del Comune di Roma al foglio 872 part. 965 sub. 501 cat. D/7, Via dei Casali di San Sisto n. 37 Edificio B Piano T. L'immobile è composta da tre locali uffici. L'immobile è confinante con l' immobile distinto nel NCEU di Roma Fg 872, part. 118 sub. 501 su tutti i lati, salvo se altri. L'immobile è ubicato in zona OMI "Fonte Ostiense", Via dei Casali di San Sisto civv. 31-37, all'interno della Riserva Naturale



dell'Acqua Acetosa, area naturale protetta istituita nel 1990, nel quartiere di Fonte Ostiense. Nel 1937 venne installato un impianto per la raccolta, imbottigliamento e commercializzazione dell'acqua minerale sulfurea presente, chiamato "Fonte San Paolo", attualmente cessato. L'accesso al complesso immobiliare avviene attraverso una strada a carreggiata ridotta (via dei Casali di San Sisto) che diparte dalla via Laurentina, all'interno (ed in prossimità) del GRA. Il complesso immobiliare è recintato e confina con il Fosso dell'Acqua Acetosa e con via dell'Acqua Acetosa Ostinese. All'interno dell'area recintata sono presenti altri immobili non facenti parte della proprietà pignorata, ma che utilizzano lo stesso ingresso. La zona quasi "rurale" dove è ubicato il complesso immobiliare è un residuo polmone verde in una zona pianamente e densamente urbanizzata, dotata di tutti i servizi, centri commerciali, uffici amministrativi, ecc. I mezzi pubblici presenti sono quelli di superficie (autobus).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 872, Part. 965, Sub. 501, Zc. 6, Categoria D7

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

Valore di stima del bene: € 75.253,36

In accordo con fonte OMI (anno 2025 semestre I), nella zona di interesse (ovvero Fonte Ostiense) per quanto riguarda le quotazioni degli uffici, si è provveduto ad effettuare una ricerca delle quotazioni immobiliari che ha prodotto risultati che mostrano valori da un minimo di € 1550 /mq a un massimo di € 2300 /mq, con un valore centrale dell'intervallo pari a € 1925 /mq. I valori locativi vanno da un minimo di € 8,30 /mq al mese ad un massimo di € 12,30 /mq al mese, con un valore centrale dell'intervallo pari a € 10,30 /mq al mese

In accordo con fonte Borsa Immobiliare di Roma (anno 2024 semestre II), nella zona di interesse (ovvero Fonte Ostiense - Colle Parnaso) per quanto riguarda le quotazioni degli uffici, si è provveduto ad effettuare una ricerca delle quotazioni immobiliari che ha prodotto risultati che mostrano un valore di € 1550 /mq. I valori locativi ammontano a € 7,00 /mq al mese.

È stata effettuata una ricerca di mercato nella zona di interesse, nella quale però non sono presenti comparabili diretti, ovvero uffici all'interno di complessi industriali. Infatti, nelle aree adiacenti prevale la presenza di appartamenti in grandi complessi edilizi residenziali o abitazioni di lusso, gli uffici sul mercato sono pochi e molto differenti anche in termini di contesto (situati in zone densamente abitate e su strada) oltre ad avere caratteristiche costruttive di pregio largamente superiore a quelli di interesse. Motivo per cui il metodo utilizzato per valutare questo tipo di bene è quello dell'Income Approach ed in particolare quello del Discounted Cash Flow con valore residuo, in accordo con standard IVS. Questo metodo consiste nell'attualizzazione dei flussi di cassa ottenibili tramite la locazione del bene per il periodo specifico di analisi, che si ipotizza essere di 10 anni (viste le caratteristiche costruttive e la prevedibilità delle condizioni economiche dei contratti locativi), più il suo valore residuo al termine di questo. Il periodo esplicito di 10 anni è stato scelto in quanto rappresenta un orizzonte temporale realistico per la prevedibilità dei canoni di locazione e delle condizioni di mercato, compatibile con la durata tipica dei contratti e la loro stabilità economica. È inoltre in linea con la prassi internazionale e i maggiori emittenti dei report di mercato qui utilizzati anche per il tasso di capitalizzazione, come Savills e Colliers. La formula del Discounted Cash Flow (DCF), come previsto dall'Income Approach degli International Valuation Standards (IVS, ed. 2025), consiste nell'attualizzare i flussi di cassa generati dall'immobile lungo un periodo esplicito di analisi utilizzando un tasso di attualizzazione coerente con il profilo di rischio dell'asset. I valori locativi di riferimento, in mancanza di comparables sono quelli mostrati da OMI, ed in particolare si è scelto il valore locativo inferiore dell'intervallo per gli uffici in zona Fonte Ostiense, che equivale a € 8,30 /mq al mese, vista la qualità costruttiva del bene in oggetto. Il tasso di capitalizzazione rilevato dal report di mercato di Colliers Q2 2025 per gli uffici prime (fascia alta) a Roma è di 4,75%, uguale a quello rilevato nel report H1 2025 di Savills per il medesimo tipo di bene nella stessa città. Questo valore fungerà da base per il tasso di attualizzazione dei flussi di cassa futuri, coerentemente con quanto previsto secondo standard IVS. A questo è stato poi aggiunto un ulteriore 1% per la qualità inferiore del bene in oggetto (non essendo un bene di prima qualità a livello costruttivo) e un altro 1% vista la zona isolata in cui è situato il bene. Verrà quindi utilizzato un tasso del 6,75% per meglio riflettere le caratteristiche di rischio del bene in oggetto. A questo punto ai rendimenti attualizzati al tasso del 6,75% viene sommato il valore residuale del bene. Alla fine del periodo esplicito si considera un valore residuo rappresentativo della capacità



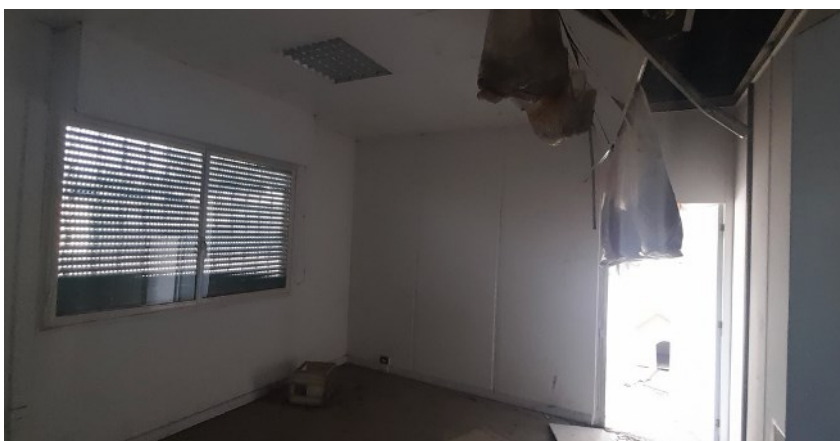
dell'immobile di generare reddito anche oltre il decennio, stimato come rendita perpetua del reddito dell'anno successivo al decimo e poi attualizzato. La formula utilizzata è la seguente: Valore del bene =  $\sum R/(1+k)^t$  per  $t=1....10$  +  $(R/k)/(1+k)^{10}$ . Dove R= reddito annuo; k= tasso di capitalizzazione (attualizzazione) ; t= anno;  $\sum R/(1+k)^t$  per  $t=1....10$  = valore delle rendite del bene attualizzate nei prossimi t anni (in questo caso 10) ; R/k valore della rendita perpetua del bene non attualizzata;  $(R/k)/(1+k)^{10}$ = valore residuo del bene (R/k) attualizzato al tasso k dopo 10 anni, ossia il valore del bene oltre il periodo esplicito di analisi, stimato secondo il principio finanziario della rendita perpetua utilizzato nella prassi IVS per immobili a reddito stabilizzato. Dal valore del bene così ottenuto si procederà in seguito ad effettuare le dovute detrazioni per stato di conservazione, regolarità edilizia, mancata garanzia ecc.

| DISCOUNTED CASH FLOW + TERMINAL VALUE |               |           |        |                   |                            |
|---------------------------------------|---------------|-----------|--------|-------------------|----------------------------|
| Anno (t)                              | Cash flow (R) | Tasso (k) | sconto | Attualizzato      |                            |
| 1                                     | € 5.080       | 6,75%     | 0,9368 | € 4.758           |                            |
| 2                                     | € 5.080       | 6,75%     | 0,8775 | € 4.458           |                            |
| 3                                     | € 5.080       | 6,75%     | 0,8220 | € 4.176           |                            |
| 4                                     | € 5.080       | 6,75%     | 0,7701 | € 3.912           |                            |
| 5                                     | € 5.080       | 6,75%     | 0,7214 | € 3.664           |                            |
| 6                                     | € 5.080       | 6,75%     | 0,6758 | € 3.433           |                            |
| 7                                     | € 5.080       | 6,75%     | 0,6330 | € 3.216           |                            |
| 8                                     | € 5.080       | 6,75%     | 0,5930 | € 3.012           |                            |
| 9                                     | € 5.080       | 6,75%     | 0,5555 | € 2.822           |                            |
| 10                                    | € 5.080       | 6,75%     | 0,5204 | € 2.643           |                            |
| <b>Fine periodo</b>                   | € 5.080       | 6,75%     | 0,5204 | <b>€ 39.160</b>   | <b>val. residuo</b>        |
|                                       |               |           |        | <b>€ 75.253</b>   | <b>valore totale</b>       |
| <b>DATI</b>                           |               |           |        | <b>€ 1.475,56</b> | <b>valore totale al mq</b> |
| <b>P 965 sub 501 - uffici</b>         |               |           |        |                   |                            |
| <b>Superficie mq</b>                  | <b>51</b>     |           |        |                   |                            |
| <b>Val. locativo €/mq mese</b>        | <b>8,3</b>    |           |        |                   |                            |
| <b>Tasso (k)</b>                      | <b>6,75%</b>  |           |        |                   |                            |

Il bene stimato ha un valore INIZIALE di € 75.253,00 in CT al lordo di detrazioni per stato di conservazione, regolarità edilizia, mancata garanzia ecc..

|                                                                      | Euro            | % se applicabile |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------|
| <b>VALORE INIZIALE DEL BENE</b>                                      | <b>€ 75.253</b> |                  |
| Vetustà                                                              | € 30.101        | 40,00%           |
| Stato d'uso e manutenzione                                           | € 15.051        | 20,00%           |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale                    | € 0,00          |                  |
| Rischio assunto per mancata garanzia                                 | € 7.525         | 10,00%           |
| Spese di demolizione e smaltimento per immobile (o parte) irregolare | € 8.650         |                  |
| Pratiche burocratiche per la demolizione di manufatti abusivi        | € 5.000         |                  |
| <b>TOTALE DETRAZIONI</b>                                             | <b>€ 66.327</b> |                  |
| <b>VALORE FINALE DEL BENE</b>                                        | <b>€ 8.926</b>  |                  |





**Bene N° 16** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio T1, piano T- Fg 872 part. 968 sub. 501

Diritto di piena proprietà sul seguente immobile sito in Comune di Roma, località "Acqua Acetosa Ostiense", Via dei Casali di San Sisto nn. 31 e 37, facente parte del compendio immobiliare ad uso industriale con annesso terreno pertinenziale di mq. 11.900 (undicimilanovecento), costituito da corti urbane di stabilimento, composto di fabbricati ad uso industriale, con annessi negozi, un magazzino e un appartamento e precisamente il fabbricato industriale distinto nel NCEU del Comune di Roma al foglio 872 part. 968 sub. 501 cat. D/7, Via dei Casali di San Sisto n. 31-37 Edificio T1 Piano T. L'immobile è composto da tre locali principali, tre locali tecnici, un portico. L'immobile è confinante con gli immobili distinti nel NCEU di Roma Fg 872, part. 961, part. 962 sub. 501, part. 118 sub. 501, salvo se altri. L'immobile è ubicato in zona OMI "Fonte Ostiense", Via dei Casali di San Sisto civv. 31-37, all'interno della Riserva Naturale dell'Acqua Acetosa, area naturale protetta istituita nel 1990, nel quartiere di Fonte Ostiense. Nel 1937 venne installato un impianto per la raccolta, imbottigliamento e commercializzazione dell'acqua minerale sulfurea presente, chiamato Fonte San Paolo", attualmente cessato. L'accesso al complesso immobiliare avviene attraverso una strada a carreggiata ridotta (via dei Casali di San Sisto) che diparte dalla via Laurentina, all'interno (ed in prossimità) del GRA. Il complesso immobiliare è recintato e confina con il Fosso dell'Acqua Acetosa e con via dell'Acqua Acetosa Ostiense. All'interno dell'area recintata sono presenti altri immobili non facenti parte della proprietà pignorata, ma che utilizzano lo stesso ingresso. La zona quasi "rurale" dove è ubicato il complesso immobiliare è un residuo polmone verde in una zona pianamente e densamente urbanizzata, dotata di tutti i servizi, centri commerciali, uffici amministrativi, ecc. I mezzi pubblici presenti sono quelli di superficie (autobus).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 872, Part. 968, Sub. 501, Zc. 6, Categoria D7

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

Valore di stima del bene: € 304.783,51

In accordo con fonte OMI (anno 2025 semestre I), non essendo disponibili dati per la zona di interesse (ovvero Fonte Ostiense) per quanto riguarda le quotazioni di magazzini, si è provveduto ad effettuare una ricerca più estesa mantenendosi nelle aree limitrofe, cercando ove disponibili i dati all'interno delle zone più prossime e simili a quella di Fonte Ostiense. Osservando i dati delle quotazioni di capannoni industriali nella zona sud di Roma, considerando le zone Magliana (valori di mercato da € 450 /mq a € 700 /mq e valori locativi da € 3,80 /mq al mese a € 6,00 /mq al mese), Fioranello (valori di mercato da € 400 /mq a € 600 /mq e valori locativi da € 3,00 /mq al mese a € 4,80 /mq al mese), Castel di Leva (valori di mercato da € 400 /mq a € 650 /mq e valori locativi da € 3,80 /mq al mese a € 6,00 /mq al mese), scelte in base alla vicinanza e alla disponibilità di dati da parte del portale OMI, si nota che le quotazioni di fabbricati industriali vanno da €400 /mq a € 700 /mq, con un valore centrale dell'intervallo pari a € 550 /mq. I valori locativi vanno da € 3,30 /mq al mese a € 5,00 /mq al mese con un valore centrale dell'intervallo pari a € 4,50 /mq al mese.

In accordo con Borsa Immobiliare di Roma (anno 2024 semestre II), non essendo disponibili dati per la zona di interesse (ovvero Fonte Ostiense) per quanto riguarda le quotazioni di magazzini, si è provveduto ad effettuare una ricerca più estesa mantenendosi nelle aree limitrofe, cercando ove disponibili i dati all'interno delle zone più prossime e simili a quella di Fonte Ostiense. Osservando i dati delle quotazioni di capannoni industriali nella zona sud di Roma, considerando le zone Tor de' Cenci (valore di mercato €900 /mq e valore locativo € 4,50 /mq al mese), Castel di Leva (valore di mercato €900 /mq e valore locativo € 4,50 /mq al mese), Cecchignola (valore di mercato €900 /mq e valore locativo € 6,50 /mq al mese), scelte ancora una volta in base alla vicinanza e alla disponibilità di dati da parte del portale di Borsa Immobiliare di Roma, si nota che le quotazioni di fabbricati industriali viaggiano intorno ai €900 /mq. Mentre i valori locativi si attestano intorno al valore centrale dell'intervallo di € 5,50 /mq al mese.

È stata effettuata una ricerca di mercato nella zona di interesse, nella quale però non sono presenti comparabili diretti, ovvero magazzini all'interno di complessi industriali. Infatti, nelle aree adiacenti prevale la presenza di appartamenti in grandi complessi edilizi residenziali o abitazioni di lusso, i magazzini sul mercato quasi assenti e molto differenti anche in termini di contesto (situati in zone densamente abitate e distanti dal subject). Motivo per cui il metodo utilizzato per valutare questo tipo di bene è quello dell'income approach ed in particolare quello del discounted cash flow con residual value, in accordo con standard IVS. Questo metodo consiste nell'attualizzazione dei flussi di cassa ottenibili tramite la locazione del bene per il periodo specifico di



analisi, che si ipotizza essere di 10 anni (viste le caratteristiche costruttive e la prevedibilità delle condizioni economiche dei contratti locativi), più il suo valore residuo al termine di questo. Il periodo esplicito di 10 anni è stato scelto in quanto rappresenta un orizzonte temporale realistico per la prevedibilità dei canoni di locazione e delle condizioni di mercato, compatibile con la durata tipica dei contratti e la loro stabilità economica. È inoltre in linea con la prassi internazionale e i maggiori emittenti dei report di mercato qui utilizzati anche per il tasso di capitalizzazione, come Savills. La formula del Discounted Cash Flow (DCF), come previsto dall'Income Approach degli International Valuation Standards (IVS, ed. 2025), consiste nell'attualizzare i flussi di cassa generati dall'immobile lungo un periodo esplicito di analisi utilizzando un tasso di attualizzazione coerente con il profilo di rischio dell'asset. I valori locativi di riferimento, in mancanza di comparables sono quelli delle tre zone più prossime e simili i cui dati sono disponibili da OMI (Fioranello, Castel di Leva, Magliana, come indicato sopra): in questo caso è stato scelto il dato inferiore individuato in € 3,30 /mq al mese, che riflette meglio la qualità costruttiva del bene. Il tasso di capitalizzazione (rendimento richiesto dal mercato per una categoria precisa di beni) rilevato dal report di mercato di Savills H1 2025 per gli immobili prime logistics (immobili industriali e magazzini di fascia alta) in Italia è di 5,25 %. Questo valore fungerà da base per il tasso di attualizzazione dei flussi di cassa futuri, coerentemente con quanto previsto secondo standard IVS. A questo è stato poi aggiunto un ulteriore 2% per la qualità largamente inferiore del bene in oggetto (non essendo un bene di prima qualità a livello costruttivo). Verrà quindi utilizzato un tasso del 7,25 % per meglio riflettere le caratteristiche di rischio del bene in oggetto. A questo punto ai rendimenti attualizzati al tasso del 7,25 % viene sommato il valore residuale del bene. Alla fine del periodo esplicito si considera un valore residuo rappresentativo della capacità dell'immobile di generare reddito anche oltre il decennio, stimato come rendita perpetua del reddito dell'anno successivo al decimo e poi attualizzato. La formula utilizzata è la seguente: Valore del bene =  $\sum R/(1+k)^t$  per  $t=1....10$  +  $(R/k)/(1+k)^{10}$ . Dove R= reddito annuo; k= tasso di capitalizzazione (attualizzazione) ; t= anno;  $\sum R/(1+k)^t$  per  $t=1....10$  = valore delle rendite del bene attualizzate nei prossimi t anni (in questo caso 10) ; R/k valore della rendita perpetua del bene non attualizzata;  $(R/k)/(1+k)^{10}$ = valore residuo del bene (R/k) attualizzato al tasso k dopo 10 anni, ossia il valore del bene oltre il periodo esplicito di analisi, stimato secondo il principio finanziario della rendita perpetua utilizzato nella prassi IVS per immobili a reddito stabilizzato. Dal valore del bene così ottenuto si procederà in seguito ad effettuare le dovute detrazioni per stato di conservazione, regolarità edilizia, mancata garanzia ecc.

| DISCOUNTED CASH FLOW + TERMINAL VALUE |               |           |        |              |                     |
|---------------------------------------|---------------|-----------|--------|--------------|---------------------|
| Anno (t)                              | Cash flow (R) | Tasso (k) | sconto | Attualizzato |                     |
| 1                                     | € 22.097      | 7,25%     | 0,9324 | € 20.603     |                     |
| 2                                     | € 22.097      | 7,25%     | 0,8694 | € 19.210     |                     |
| 3                                     | € 22.097      | 7,25%     | 0,8106 | € 17.912     |                     |
| 4                                     | € 22.097      | 7,25%     | 0,7558 | € 16.701     |                     |
| 5                                     | € 22.097      | 7,25%     | 0,7047 | € 15.572     |                     |
| 6                                     | € 22.097      | 7,25%     | 0,6571 | € 14.519     |                     |
| 7                                     | € 22.097      | 7,25%     | 0,6127 | € 13.538     |                     |
| 8                                     | € 22.097      | 7,25%     | 0,5712 | € 12.623     |                     |
| 9                                     | € 22.097      | 7,25%     | 0,5326 | € 11.769     |                     |
| 10                                    | € 22.097      | 7,25%     | 0,4966 | € 10.974     |                     |
| Fine periodo                          | € 22.097      | 7,25%     | 0,4966 | € 151.363    | val. residuo        |
|                                       |               |           |        | € 304.783    | valore totale       |
| DATI                                  |               |           |        | € 546        | valore totale al mq |
| P 968 sub 501 - magazzino             |               |           |        |              |                     |
| Superficie mq                         | 558           |           |        |              |                     |
| Val. locativo €/mq mese               | 3,3           |           |        |              |                     |
| Tasso (k)                             | 7,25%         |           |        |              |                     |

Il bene stimato ha un valore INIZIALE di € 304.783,00 in CT al lordo di detrazioni per stato di conservazione, regolarità edilizia, mancata garanzia ecc..



|                                                                        | Euro             | % se applicabile |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>VALORE INIZIALE DEL BENE</b>                                        | <b>€ 304.783</b> |                  |
| Vetustà                                                                | € 91.435         | 30,00%           |
| Stato d'uso e manutenzione                                             | € 60.957         | 20,00%           |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale (art. 34 DPR 380/01) | € 40.000         |                  |
| Rischio assunto per mancata garanzia                                   | € 30.478         | 10,00%           |
| Spese di demolizione e smaltimento per immobile (o parte) irregolare   | € 0,00           |                  |
| Pratiche burocratiche per la demolizione di manufatti abusivi          | € 0,00           |                  |
| <b>TOTALE DETRAZIONI</b>                                               | <b>€ 222.870</b> |                  |
| <b>VALORE FINALE DEL BENE</b>                                          | <b>€ 81.913</b>  |                  |





**Bene N° 17** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano T-1- Fg 872 part. 118 sub. 503

Diritto di piena proprietà sul seguente immobile sito in Comune di Roma, località "Acqua Acetosa Ostiense", Via dei Casali di San Sisto nn. 31 e 37, facente parte del compendio immobiliare ad uso industriale con annesso terreno pertinenziale di mq. 11.900 (undicimilanovecento), costituito da corti urbane di stabilimento, composto di fabbricati ad uso industriale, con annessi negozi, un magazzino e un appartamento e precisamente il fabbricato industriale distinto nel NCEU del Comune di Roma al foglio 872 part. 118 sub. 503 graffato con part. 119, cat. D/7, Via dei Casali di San Sisto n.31, n.37, PT-1. L'immobile è composto da numerosi corpi di fabbrica di cui un capannone composto da locale unico, un corpo di fabbrica ad uso uffici composto da sette locali principali, corridoio, disimpegno, ripostiglio, bagno, portico, una zona servizi con accesso esterno composta da disimpegno, due antibagni, due bagni, un locale deposito con accesso esterno, ulteriori dodici locali principali due disimpegni, quattro bagni, pozzo. L'immobile è confinante con gli immobili distinti nel NCEU di Roma Fg 872, part. 77 sub. 501, part. 77 sub. 502, part. 118 sub. 501, part. salvo se altri. L'immobile è ubicato in zona OMI "Fonte Ostiense", Via dei Casali di San Sisto civv. 31-37, all'interno della Riserva Naturale dell'Acqua Acetosa, area naturale protetta istituita nel 1990, nel quartiere di Fonte Ostiense. Nel 1937 venne installato un impianto per la raccolta, imbottigliamento e commercializzazione dell'acqua minerale sulfurea presente, chiamato Fonte San Paolo", attualmente cessato. L'accesso al complesso immobiliare avviene attraverso una strada a carreggiata ridotta (via dei Casali di San Sisto) che diparte dalla via Laurentina, all'interno (ed in prossimità) del GRA. Il complesso immobiliare è recintato e confina con il Fosso dell'Acqua Acetosa e con via dell'Acqua Acetosa Ostinese. All'interno dell'area recintata sono presenti altri immobili non facenti parte della proprietà pignorata, ma che utilizzano lo stesso ingresso. La zona quasi "rurale " dove è ubicato il complesso immobiliare è un residuo polmone verde in una zona pianamente e densamente urbanizzata, dotata di tutti i servizi, centri commerciali, uffici amministrativi, ecc. I mezzi pubblici presenti sono quelli di superficie (autobus).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 872, Part. 118, Sub. 503, Zc. 6, Categoria D7, Graffato part. 119

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

Valore di stima del bene: € 1.023.691,04

Il capannone è di buona fattura nonostante sia in cattive condizioni di manutenzione. La porzione di uffici è di buona fattura ma anch'essa in cattive condizioni. Per il valore locativo è stata utilizzata una media ponderata tra i valori di capannoni, depositi ed uffici, ossia circa € 6,00 /mq al mese. Il metodo di stima utilizzato è il medesimo degli immobili precedenti.

| DISCOUNTED CASH FLOW + TERMINAL VALUE    |               |           |        |                    |                            |
|------------------------------------------|---------------|-----------|--------|--------------------|----------------------------|
| Anno (t)                                 | Cash flow (R) | Tasso (k) | sconto | Attualizzato (R *  |                            |
| 1                                        | € 74.218      | 7,25%     | 0,9324 | € 69.201           |                            |
| 2                                        | € 74.218      | 7,25%     | 0,8694 | € 64.523           |                            |
| 3                                        | € 74.218      | 7,25%     | 0,8106 | € 60.161           |                            |
| 4                                        | € 74.218      | 7,25%     | 0,7558 | € 56.094           |                            |
| 5                                        | € 74.218      | 7,25%     | 0,7047 | € 52.302           |                            |
| 6                                        | € 74.218      | 7,25%     | 0,6571 | € 48.767           |                            |
| 7                                        | € 74.218      | 7,25%     | 0,6127 | € 45.470           |                            |
| 8                                        | € 74.218      | 7,25%     | 0,5712 | € 42.396           |                            |
| 9                                        | € 74.218      | 7,25%     | 0,5326 | € 39.530           |                            |
| 10                                       | € 74.218      | 7,25%     | 0,4966 | € 36.858           |                            |
| <b>Fine periodo</b>                      | € 74.218      | 7,25%     | 0,4966 | <b>€ 508.389</b>   | <b>val. residuo</b>        |
|                                          |               |           |        | <b>€ 1.023.691</b> | <b>valore totale</b>       |
| <b>DATI</b>                              |               |           |        | <b>€ 993</b>       | <b>valore totale al mq</b> |
| <b>P 118 ~ 119 sub 503 - industriale</b> |               |           |        |                    |                            |
| <b>Superficie mq</b>                     | <b>1030,8</b> |           |        |                    |                            |
| <b>Val. locativo €/mq mese</b>           | <b>6,00</b>   |           |        |                    |                            |
| <b>Tasso (k)</b>                         | <b>7,25%</b>  |           |        |                    |                            |



Il bene stimato ha un valore INIZIALE di € 1.023.691,00 in CT al lordo di detrazioni per stato di conservazione, regolarità edilizia, mancata garanzia ecc.

|                                                                      | Euro        | % se applicabile |
|----------------------------------------------------------------------|-------------|------------------|
| VALORE INIZIALE DEL BENE                                             | € 1.023.691 |                  |
| Vetustà                                                              | € 307.107   | 30,00%           |
| Stato d'uso e manutenzione                                           | € 204.738   | 20,00%           |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale                    | € 10.000    |                  |
| Rischio assunto per mancata garanzia                                 | € 102.369   | 10,00%           |
| Spese di demolizione e smaltimento per immobile (o parte) irregolare | € 150.000   |                  |
| Pratiche burocratiche per la demolizione di manufatti abusivi        | € 10.000    |                  |
| TOTALE DETRAZIONI                                                    | € 784.215   |                  |
| VALORE FINALE DEL BENE                                               | € 239.476   |                  |

RIELOGO GENERALE DEI VALORI

| Identificativo corpo                                                                                            | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 -<br>Fabbricato industriale<br>Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X4, piano T | 165,00 mq                | 744,83 €/mq     | € 122.896,62       | 100,00%          | € 122.896,62 |
| Bene N° 2 -<br>Fabbricato industriale<br>Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X3, piano T | 150,00 mq                | 1.475,56 €/mq   | € 221.333,40       | 100,00%          | € 221.333,40 |
| Bene N° 3 -<br>Fabbricato industriale<br>Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X5, piano 1 | 112,00 mq                | 2.025,00 €/mq   | € 226.800,00       | 100,00%          | € 226.800,00 |
| Bene N° 4 -<br>Fabbricato industriale<br>Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio 1, piano T  | 24,57 mq                 | 1.475,56 €/mq   | € 36.254,41        | 100,00%          | € 36.254,41  |
| Bene N° 5 -<br>Fabbricato industriale<br>Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X6, piano T | 91,00 mq                 | 546,21 €/mq     | € 49.704,84        | 100,00%          | € 49.704,84  |



|                                                                                                                                     |             |               |              |         |              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------|--------------|---------|--------------|
| <b>Bene N° 6 -</b><br>Fabbricato<br>industriale<br>Roma (RM) - Via dei<br>Casali di San Sisto n.<br>31-37, edificio X6,<br>piano T  | 157,00 mq   | 1.475,56 €/mq | € 231.662,29 | 100,00% | € 231.662,29 |
| <b>Bene N° 7 -</b><br>Appartamento<br>Roma (RM) - Via dei<br>Casali di San Sisto n.<br>31-37, piano 1                               | 133,75 mq   | 2.025,00 €/mq | € 270.843,75 | 100,00% | € 270.843,75 |
| <b>Bene N° 8 -</b> Ente<br>comune<br>Roma (RM) - Via dei<br>Casali di San Sisto n.<br>31-37, piano T-1                              | 12768,00 mq | 27,31 €/mq    | € 348.694,08 | 100,00% | € 348.694,08 |
| <b>Bene N° 9 -</b> Unità<br>collabente<br>Roma (RM) - Via dei<br>Casali di San Sisto n.<br>31, piano T                              | 16,80 mq    | 273,10 €/mq   | € 4.588,13   | 100,00% | € 4.588,13   |
| <b>Bene N° 10 -</b><br>Fabbricato<br>industriale<br>Roma (RM) - Via dei<br>Casali di San Sisto n.<br>31-37, edificio T2,<br>piano T | 475,00 mq   | 546,21 €/mq   | € 259.448,32 | 100,00% | € 259.448,32 |
| <b>Bene N° 11 -</b><br>Negozio<br>Roma (RM) - Via dei<br>Casali di San Sisto n.<br>31-37, edificio D1,<br>piano T                   | 52,90 mq    | 1.520,00 €/mq | € 80.408,00  | 100,00% | € 80.408,00  |
| <b>Bene N° 12 -</b><br>Negozio<br>Roma (RM) - Via dei<br>Casali di San Sisto n.<br>31-37, edificio D2,<br>piano T                   | 573,50 mq   | 1.520,00 €/mq | € 871.720,00 | 100,00% | € 871.720,00 |
| <b>Bene N° 13 -</b><br>Magazzino<br>Roma (RM) - Via dei<br>Casali di San Sisto n.<br>31-37, piano T                                 | 1330,62 mq  | 546,21 €/mq   | € 726.793,96 | 100,00% | € 726.793,96 |
| <b>Bene N° 14 -</b><br>Fabbricato<br>industriale<br>Roma (RM) - Via dei<br>Casali di San Sisto n.<br>31-37, edificio A,<br>piano T  | 204,90 mq   | 1.475,56 €/mq | € 302.341,42 | 100,00% | € 302.341,42 |
| <b>Bene N° 15 -</b><br>Fabbricato<br>industriale<br>Roma (RM) - Via dei<br>Casali di San Sisto n.<br>31-37, edificio B,<br>piano T  | 51,00 mq    | 1.475,56 €/mq | € 75.253,36  | 100,00% | € 75.253,36  |



|                                                                                                                                     |            |             |                |         |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------|----------------|---------|----------------|
| <b>Bene N° 16</b> -<br>Fabbricato<br>industriale<br>Roma (RM) - Via dei<br>Casali di San Sisto n.<br>31-37, edificio T1,<br>piano T | 558,00 mq  | 546,21 €/mq | € 304.783,51   | 100,00% | € 304.783,51   |
| <b>Bene N° 17</b> -<br>Fabbricato<br>industriale<br>Roma (RM) - Via dei<br>Casali di San Sisto n.<br>31-37, piano T-1               | 1030,80 mq | 993,10 €/mq | € 1.023.691,04 | 100,00% | € 1.023.691,04 |
| Valore totale INIZIALE di stima:                                                                                                    |            |             |                |         | € 5.157.217,13 |

Valore INIZIALE di stima: € 5.157.217,00 in CT - lotto unico

Deprezzamenti totali in CT (vedere tabelle singoli beni): € 3.491.628,00 – lotto unico

**Valore finale di stima in CT – lotto unico: € 1.665.000,00 in ct**

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 30/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Bagnara Gian Luca



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X4, piano T

Diritto di piena proprietà sul seguente immobile sito in Comune di Roma, località "Acqua Acetosa Ostiense", Via dei Casali di San Sisto nn. 31 e 37, facente parte del compendio immobiliare ad uso industriale con annesso terreno pertinenziale di mq. 11.900 (undicimilanovecento), costituito da corti urbane di stabilimento, composto di fabbricati ad uso industriale, con annessi negozi, un magazzino e un appartamento e precisamente porzione di fabbricato industriale adibito a magazzino composto da un vano unico distinto nel NCEU del Comune di Roma al foglio 872 part. 77 sub. 502 cat. D/7, Via dei Casali di San Sisto n.31-37 lotto X2 edificio X4 Piano T. L'immobile è confinante con gli immobili distinti nel NCEU di Roma Fg 872, part. 77 sub. 503, part. 77 sub. 501, part. 118 sub. 503 graffato con part. 119, salvo se altri. L'immobile è ubicato in zona OMI "Fonte Ostiense", Via dei Casali di San Sisto civv. 31-37, all'interno della Riserva Naturale dell'Acqua Acetosa, area naturale protetta istituita nel 1990, nel quartiere di Fonte Ostiense. Nel 1937 venne installato un impianto per la raccolta, imbottigliamento e commercializzazione dell'acqua minerale sulfurea presente, chiamato Fonte San Paolo", attualmente cessato. L'accesso al complesso immobiliare avviene attraverso una strada a carreggiata ridotta (via dei Casali di San Sisto) che diparte dalla via Laurentina, all'interno (ed in prossimità) del GRA. Il complesso immobiliare è recintato e confina con il Fosso dell'Acqua Acetosa e con via dell'Acqua Acetosa Ostinese. All'interno dell'area recintata sono presenti altri immobili non facenti parte della proprietà pignorata, ma che utilizzano lo stesso ingresso. La zona quasi "rurale " dove è ubicato il complesso immobiliare è un residuo polmone verde in una zona pianamente e densamente urbanizzata, dotata di tutti i servizi, centri commerciali, uffici amministrativi, ecc. I mezzi pubblici presenti sono quelli di superficie (autobus).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 872, Part. 77, Sub. 502, Zc. 6, Categoria D7

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

.

- **Bene N° 2** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X3, piano T

Diritto di piena proprietà sul seguente immobile sito in Comune di Roma, località "Acqua Acetosa Ostiense", Via dei Casali di San Sisto nn. 31 e 37, facente parte del compendio immobiliare ad uso industriale con annesso terreno pertinenziale di mq. 11.900 (undicimilanovecento), costituito da corti urbane di stabilimento, composto di fabbricati ad uso industriale, con annessi negozi, un magazzino e un appartamento e precisamente l'immobile ad uso industriale adibito ad uffici, distinto nel NCEU del Comune di Roma al foglio 872 part. 77 sub. 503 cat. D/7, Via dei Casali di San Sisto n. 31-37 Lotto X1 Edificio X3 Piano T. L'immobile è composto da 4 camere, due bagni, corridoio, ripostiglio. L'immobile è confinante con gli immobili distinti nel NCEU di Roma Fg 872, part. 77 sub. 502, part. 77 sub. 501, part. 118 sub. 501, salvo se altri. L'immobile è ubicato in zona OMI "Fonte Ostiense", Via dei Casali di San Sisto civv. 31-37, all'interno della Riserva Naturale dell'Acqua Acetosa, area naturale protetta istituita nel 1990, nel quartiere di Fonte Ostiense. Nel 1937 venne installato un impianto per la raccolta , imbottigliamento e commercializzazione dell'acqua minerale sulfurea presente, chiamato Fonte San Paolo", attualmente cessato. L'accesso al complesso immobiliare avviene attraverso una strada a carreggiata ridotta (via dei Casali di San Sisto) che diparte dalla via Laurentina, all'interno (ed in prossimità) del GRA. Il complesso immobiliare è recintato e confina con il Fosso dell'Acqua Acetosa e con via dell'Acqua Acetosa Ostinese. All'interno dell'area recintata sono presenti altri immobili non facenti parte della proprietà pignorata, ma che utilizzano lo stesso ingresso. La zona quasi "rurale " dove è ubicato il complesso immobiliare è un residuo polmone verde in una zona pianamente e



densamente urbanizzata, dotata di tutti i servizi, centri commerciali, uffici amministrativi, ecc. I mezzi pubblici presenti sono quelli di superficie (autobus).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 872, Part. 77, Sub. 503, Zc. 6, Categoria D7

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

Destinazione urbanistica: vedere quanto scritto per il bene n.1

- **Bene N° 3** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X5, piano 1

Diritto di piena proprietà sul seguente immobile sito in Comune di Roma, località "Acqua Acetosa Ostiense", Via dei Casali di San Sisto nn. 31 e 37, facente parte del compendio immobiliare ad uso industriale con annesso terreno pertinenziale di mq. 11.900 (undicimilanovecento), costituito da corti urbane di stabilimento, composto di fabbricati ad uso industriale, con annessi negozi, un magazzino e un appartamento e precisamente porzione di fabbricato industriale adibito a residenze operai, distinto nel NCEU del Comune di Roma al foglio 872 part. 77 sub. 504 cat. D/7, Via dei Casali di San Sisto n. 31-37 Edificio X5 Piano 1. L'immobile è composto da quattro camere, due bagni, un antibagno. L'immobile è confinante con gli immobili distinti nel NCEU di Roma Fg 872, part. 77 sub. 502, part. 77 sub. 501, part. 118 sub. 501, salvo se altri. L'immobile è ubicato in zona OMI "Fonte Ostiense", Via dei Casali di San Sisto civv. 31-37, all'interno della Riserva Naturale dell'Acqua Acetosa, area naturale protetta istituita nel 1990, nel quartiere di Fonte Ostiense. Nel 1937 venne installato un impianto per la raccolta, imbottigliamento e commercializzazione dell'acqua minerale sulfurea presente, chiamato Fonte San Paolo", attualmente cessato. L'accesso al complesso immobiliare avviene attraverso una strada a carreggiata ridotta (via dei Casali di San Sisto) che diparte dalla via Laurentina, all'interno (ed in prossimità) del GRA. Il complesso immobiliare è recintato e confina con il Fosso dell'Acqua Acetosa e con via dell'Acqua Acetosa Ostinese. All'interno dell'area recintata sono presenti altri immobili non facenti parte della proprietà pignorata, ma che utilizzano lo stesso ingresso. La zona quasi "rurale" dove è ubicato il complesso immobiliare è un residuo polmone verde in una zona pianamente e densamente urbanizzata, dotata di tutti i servizi, centri commerciali, uffici amministrativi, ecc. I mezzi pubblici presenti sono quelli di superficie (autobus).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 872, Part. 77, Sub. 504, Zc. 6, Categoria D7

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

Destinazione urbanistica: vedere quanto scritto per il bene n.1

- **Bene N° 4** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio 1, piano T

Diritto di piena proprietà sul seguente immobile sito in Comune di Roma, località "Acqua Acetosa Ostiense", Via dei Casali di San Sisto nn. 31 e 37, facente parte del compendio immobiliare ad uso industriale con annesso terreno pertinenziale di mq. 11.900 (undicimilanovecento), costituito da corti urbane di stabilimento, composto di fabbricati ad uso industriale, con annessi negozi, un magazzino e un appartamento e precisamente il fabbricato con destinazione industriale distinto nel NCEU del Comune di Roma al foglio 872 part. 79 sub. 501 cat. D/7, Via dei Casali di San Sisto n. 31-37 Edificio I Piano T. L'immobile è composto da sala d'attesa, ufficio, antibagno e due bagni. L'immobile è confinante su quattro lati con l'immobile distinto nel NCEU di Roma Fg 872, part. 118 sub. 501, salvo se altri. L'immobile è ubicato in zona OMI "Fonte Ostiense", Via dei Casali di San Sisto civv. 31-37, all'interno della Riserva Naturale dell'Acqua Acetosa, area naturale protetta istituita nel 1990, nel quartiere di Fonte Ostiense. Nel 1937 venne installato un impianto per la raccolta, imbottigliamento e commercializzazione dell'acqua minerale sulfurea presente, chiamato Fonte San Paolo", attualmente cessato. L'accesso al complesso immobiliare avviene attraverso una strada a carreggiata ridotta (via dei Casali di San Sisto) che diparte dalla via Laurentina, all'interno (ed in prossimità) del GRA. Il complesso immobiliare è recintato e confina con il Fosso dell'Acqua Acetosa e con via dell'Acqua Acetosa Ostinese. All'interno dell'area recintata sono presenti altri immobili non facenti parte della proprietà pignorata, ma che utilizzano lo stesso ingresso. La zona quasi "rurale" dove è ubicato il complesso immobiliare è un residuo polmone verde in una zona pianamente e densamente urbanizzata, dotata di tutti i servizi,



centri commerciali, uffici amministrativi, ecc. I mezzi pubblici presenti sono quelli di superficie (autobus).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 872, Part. 79, Sub. 501, Zc. 6, Categoria D7

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

Destinazione urbanistica: vedere quanto scritto per il bene n.1

- **Bene N° 5** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X6, piano T

Diritto di piena proprietà sul seguente immobile sito in Comune di Roma, località "Acqua Acetosa Ostiense", Via dei Casali di San Sisto nn. 31 e 37, facente parte del compendio immobiliare ad uso industriale con annesso terreno pertinenziale di mq. 11.900 (undicimilanovecento), costituito da corti urbane di stabilimento, composto di fabbricati ad uso industriale, con annessi negozi, un magazzino e un appartamento e precisamente la porzione di fabbricato industriale adibito ad uso magazzino distinto nel NCEU del Comune di Roma al foglio 872 part. 79 sub. 501 cat. D/7, Via dei Casali di San Sisto n. 31-37 Edificio X6 Piano T. L'immobile è composto da due locali, uno principale ed uno secondario. L'immobile è confinante con gli immobili distinti nel NCEU di Roma Fg 872, part. 77 sub. 501, part. 118 sub. 503 graffato con part. 119, part. 118 sub. 501 salvo se altri. L'immobile è ubicato in zona OMI "Fonte Ostiense", Via dei Casali di San Sisto civv. 31-37, all'interno della Riserva Naturale dell'Acqua Acetosa, area naturale protetta istituita nel 1990, nel quartiere di Fonte Ostiense. Nel 1937 venne installato un impianto per la raccolta, imbottigliamento e commercializzazione dell'acqua minerale sulfurea presente, chiamato Fonte San Paolo", attualmente cessato. L'accesso al complesso immobiliare avviene attraverso una strada a carreggiata ridotta (via dei Casali di San Sisto) che diparte dalla via Laurentina, all'interno (ed in prossimità) del GRA. Il complesso immobiliare è recintato e confina con il Fosso dell'Acqua Acetosa e con via dell'Acqua Acetosa Ostinese. All'interno dell'area recintata sono presenti altri immobili non facenti parte della proprietà pignorata, ma che utilizzano lo stesso ingresso. La zona quasi "rurale" dove è ubicato il complesso immobiliare è un residuo polmone verde in una zona pianamente e densamente urbanizzata, dotata di tutti i servizi, centri commerciali, uffici amministrativi, ecc. I mezzi pubblici presenti sono quelli di superficie (autobus).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 872, Part. 117, Sub. 501, Zc. 6, Categoria D7

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

Destinazione urbanistica: vedere quanto scritto per il bene n.1

- **Bene N° 6** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X6, piano T

Diritto di piena proprietà sul seguente immobile sito in Comune di Roma, località "Acqua Acetosa Ostiense", Via dei Casali di San Sisto nn. 31 e 37, facente parte del compendio immobiliare ad uso industriale con annesso terreno pertinenziale di mq. 11.900 (undicimilanovecento), costituito da corti urbane di stabilimento, composto di fabbricati ad uso industriale, con annessi negozi, un magazzino e un appartamento e precisamente la porzione di fabbricato industriale adibito ad uso uffici, distinto nel NCEU del Comune di Roma al foglio 872 part. 117 sub. 502 cat. D/7, Via dei Casali di San Sisto n. 31-37 Edificio X6 Piano T. L'immobile è composto da scala d'accesso ad uso esclusivo, pianerottolo, ingresso primario con due camere ed un bagno, ingresso secondario con corridoio, 5 camere, un bagno. L'immobile è confinante con gli immobili distinti nel NCEU di Roma Fg 872, part. 118 sub. 503 graffato con part. 119, part. 77 sub. 501, part. 962 sub. 501, salvo se altri. L'immobile è ubicato in zona OMI "Fonte Ostiense", Via dei Casali di San Sisto civv. 31-37, all'interno della Riserva Naturale dell'Acqua Acetosa, area naturale protetta istituita nel 1990, nel quartiere di Fonte Ostiense. Nel 1937 venne installato un impianto per la raccolta, imbottigliamento e commercializzazione dell'acqua minerale sulfurea presente, chiamato Fonte San Paolo", attualmente cessato. L'accesso al complesso immobiliare avviene attraverso una strada a carreggiata ridotta (via dei Casali di San Sisto) che diparte dalla via Laurentina, all'interno (ed in prossimità) del GRA. Il complesso immobiliare è recintato e confina con il Fosso dell'Acqua Acetosa e con via dell'Acqua Acetosa Ostinese. All'interno dell'area recintata sono presenti altri immobili non facenti parte della proprietà pignorata, ma che utilizzano lo stesso ingresso.



La zona quasi "rurale " dove è ubicato il complesso immobiliare è un residuo polmone verde in una zona pianamente e densamente urbanizzata, dotata di tutti i servizi, centri commerciali, uffici amministrativi, ecc. I mezzi pubblici presenti sono quelli di superficie (autobus).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 872, Part. 117, Sub. 502, Zc. 6, Categoria D7

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

Destinazione urbanistica: vedere quanto scritto per il bene n.1

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano 1  
Diritto di piena proprietà sul seguente immobile sito in Comune di Roma, località "Acqua Acetosa Ostiense", Via dei Casali di San Sisto nn. 31 e 37, facente parte del compendio immobiliare ad uso industriale con annesso terreno pertinenziale di mq. 11.900 (undicimilanovecento), costituito da corti urbane di stabilimento, composto di fabbricati ad uso industriale, con annessi negozi, un magazzino e un appartamento e precisamente l'appartamento distinto nel NCEU del Comune di Roma al foglio 872 part. 118 sub. 2 cat. A/4, Via dei Casali di San Sisto n. 31-37 Piano 1. L'immobile è composto da corridoio, quattro camere, cucina, bagno e terrazzo comune con l'immobile confinante distinto nel NCEU Fg 872 part. 118 sub 503. L'immobile è confinante con gli immobili distinti nel NCEU di Roma Fg 872, part. 77 sub. 501, part. 118 sub. 503 graffato con part. 119, part. 118 sub. 501, salvo se altri. L'immobile è ubicato in zona OMI "Fonte Ostiense", Via dei Casali di San Sisto civv. 31-37, all'interno della Riserva Naturale dell'Acqua Acetosa, area naturale protetta istituita nel 1990, nel quartiere di Fonte Ostiense. Nel 1937 venne installato un impianto per la raccolta, imbottigliamento e commercializzazione dell'acqua minerale sulfurea presente, chiamato Fonte San Paolo", attualmente cessato. L'accesso al complesso immobiliare avviene attraverso una strada a carreggiata ridotta (via dei Casali di San Sisto) che diparte dalla via Laurentina, all'interno (ed in prossimità) del GRA. Il complesso immobiliare è recintato e confina con il Fosso dell'Acqua Acetosa e con via dell'Acqua Acetosa Ostinese. All'interno dell'area recintata sono presenti altri immobili non facenti parte della proprietà pignorata, ma che utilizzano lo stesso ingresso. La zona quasi "rurale " dove è ubicato il complesso immobiliare è un residuo polmone verde in una zona pianamente e densamente urbanizzata, dotata di tutti i servizi, centri commerciali, uffici amministrativi, ecc. I mezzi pubblici presenti sono quelli di superficie (autobus).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 872, Part. 118, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: vedere quanto scritto per il bene n.1

- **Bene N° 8** - Ente comune ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano T-1  
Diritto di piena proprietà sul seguente immobile sito in Comune di Roma, località "Acqua Acetosa Ostiense", Via dei Casali di San Sisto nn. 31 e 37, facente parte del compendio immobiliare ad uso industriale con annesso terreno pertinenziale di mq. 11.900 (undicimilanovecento), costituito da corti urbane di stabilimento, composto di fabbricati ad uso industriale, con annessi negozi, un magazzino e un appartamento e precisamente l'ente comune distinto nel NCEU del Comune di Roma al foglio 872 part. 118 sub. 501, Via dei Casali di San Sisto n.31, n.37. L'immobile rappresenta la corte comune dei fabbricati del compendio. L'immobile è confinante con gli immobili distinti nel NCEU di Roma Fg 872 part. 118 sub. 502, Fg 872 part. 77 sub. 502, Fg 872 part. 77 sub. 503, Fg 872 part. 118 sub. 503 graffato con part. 119, salvo se altri.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 872, Part. 118, Sub. 501, Categoria E

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

Destinazione urbanistica: vedere quanto scritto per il bene n.1

- **Bene N° 9** - Unità collabente ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31, piano T  
Diritto di piena proprietà sul seguente immobile sito in Comune di Roma, località "Acqua Acetosa Ostiense", Via dei Casali di San Sisto nn. 31 e 37, facente parte del compendio immobiliare ad uso industriale con annesso terreno pertinenziale di mq. 11.900 (undicimilanovecento), costituito da corti urbane di stabilimento, composto di fabbricati ad uso industriale, con annessi negozi, un magazzino e



un appartamento e precisamente l'unità collabente composta da locale unico, distinta nel NCEU del Comune di Roma al foglio 872 part. 150 cat. F/2, Via dei Casali di San Sisto n. 31 Piano T. L'immobile è confinante con gli immobili distinti nel NCEU di Roma Fg 872, part. 77 sub. 501 su più lati e part. 118 sub. 503 graffato con part. 119, salvo se altri.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 872, Part. 150, Categoria F2

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

Destinazione urbanistica: vedere quanto scritto per il bene n.1

- **Bene N° 10** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio T2, piano T

Diritto di piena proprietà sul seguente immobile sito in Comune di Roma, località "Acqua Acetosa Ostiense", Via dei Casali di San Sisto nn. 31 e 37, facente parte del compendio immobiliare ad uso industriale con annesso terreno pertinenziale di mq. 11.900 (undicimilanovecento), costituito da corti urbane di stabilimento, composto di fabbricati ad uso industriale, con annessi negozi, un magazzino e un appartamento e precisamente il fabbricato industriale distinto nel NCEU del Comune di Roma al foglio 872 part. 962 sub. 501 cat. D/7, Via dei Casali di San Sisto n. 31-37 Edificio T2 Piano T. L'immobile è composto da un locale principale ed uno secondario. L'immobile è confinante con gli immobili distinti nel NCEU di Roma Fg 872, part. 968 sub. 501, part. 118 sub. 501, part. 118 sub. 503 graffato con part. 119, salvo se altri. L'immobile è ubicato in zona OMI "Fonte Ostiense", Via dei Casali di San Sisto civv. 31-37, all'interno della Riserva Naturale dell'Acqua Acetosa, area naturale protetta istituita nel 1990, nel quartiere di Fonte Ostiense. Nel 1937 venne installato un impianto per la raccolta, imbottigliamento e commercializzazione dell'acqua minerale sulfurea presente, chiamato Fonte San Paolo", attualmente cessato. L'accesso al complesso immobiliare avviene attraverso una strada a carreggiata ridotta (via dei Casali di San Sisto) che diparte dalla via Laurentina, all'interno (ed in prossimità) del GRA. Il complesso immobiliare è recintato e confina con il Fosso dell'Acqua Acetosa e con via dell'Acqua Acetosa Ostinese. All'interno dell'area recintata sono presenti altri immobili non facenti parte della proprietà pignorata, ma che utilizzano lo stesso ingresso. La zona quasi "rurale " dove è ubicato il complesso immobiliare è un residuo polmone verde in una zona pianamente e densamente urbanizzata, dotata di tutti i servizi, centri commerciali, uffici amministrativi, ecc. I mezzi pubblici presenti sono quelli di superficie (autobus).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 872, Part. 962, Sub. 501, Zc. 6, Categoria D7

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

Destinazione urbanistica: vedere quanto scritto per il bene n.1

- **Bene N° 11** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio D1, piano T
- Diritto di piena proprietà sul seguente immobile sito in Comune di Roma, località "Acqua Acetosa Ostiense", Via dei Casali di San Sisto nn. 31 e 37, facente parte del compendio immobiliare ad uso industriale con annesso terreno pertinenziale di mq. 11.900 (undicimilanovecento), costituito da corti urbane di stabilimento, composto di fabbricati ad uso industriale, con annessi negozi, un magazzino e un appartamento e precisamente il negozio distinto nel NCEU del Comune di Roma al foglio 872 part. 963 sub. 501 cat. C/1, Via dei Casali di San Sisto n. 37 Edificio D1 Piano T. L'immobile è confinante con l'immobile distinto nel NCEU di Roma Fg 872, part. 118 sub. 501 su più lati, e con part. 963 sub. 502, salvo se altri. L'immobile è composto da tettoia, locale principale, locale secondario, antibagno, due bagni. L'immobile è ubicato in zona OMI "Fonte Ostiense", Via dei Casali di San Sisto civv. 31-37, all'interno della Riserva Naturale dell'Acqua Acetosa, area naturale protetta istituita nel 1990, nel quartiere di Fonte Ostiense. Nel 1937 venne installato un impianto per la raccolta, imbottigliamento e commercializzazione dell'acqua minerale sulfurea presente, chiamato Fonte San Paolo", attualmente cessato. L'accesso al complesso immobiliare avviene attraverso una strada a carreggiata ridotta (via dei Casali di San Sisto) che diparte dalla via Laurentina, all'interno (ed in prossimità) del GRA. Il complesso immobiliare è recintato e confina con il Fosso dell'Acqua Acetosa e con via dell'Acqua Acetosa Ostinese. All'interno dell'area recintata sono presenti altri immobili non facenti parte della proprietà pignorata, ma che utilizzano lo stesso ingresso. La zona quasi "rurale " dove è ubicato il complesso immobiliare è



un residuo polmone verde in una zona pianamente e densamente urbanizzata, dotata di tutti i servizi, centri commerciali, uffici amministrativi, ecc. I mezzi pubblici presenti sono quelli di superficie (autobus).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 872, Part. 963, Sub. 501, Zc. 6, Categoria C1

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

Destinazione urbanistica: vedere quanto scritto per il bene n.1

- **Bene N° 12** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio D2, piano T  
Diritto di piena proprietà sul seguente immobile sito in Comune di Roma, località "Acqua Acetosa Ostiense", Via dei Casali di San Sisto nn. 31 e 37, facente parte del compendio immobiliare ad uso industriale con annesso terreno pertinenziale di mq. 11.900 (undicimilanovecento), costituito da corti urbane di stabilimento, composto di fabbricati ad uso industriale, con annessi negozi, un magazzino e un appartamento e precisamente il negozio distinto nel NCEU del Comune di Roma al foglio 872 part. 963 sub. 502 cat. C/1, Via dei Casali di San Sisto n. 37 Edificio D2 Piano T. L'immobile è composto da due locali. L'immobile è confinante con gli immobili distinti nel NCEU di Roma Fg 872, part. 118 sub. 501 su più lati e con part. 963 sub. 501, salvo se altri. L'immobile è ubicato in zona OMI "Fonte Ostiense", Via dei Casali di San Sisto civv. 31-37, all'interno della Riserva Naturale dell'Acqua Acetosa, area naturale protetta istituita nel 1990, nel quartiere di Fonte Ostiense. Nel 1937 venne installato un impianto per la raccolta, imbottigliamento e commercializzazione dell'acqua minerale sulfurea presente, chiamato Fonte San Paolo", attualmente cessato. L'accesso al complesso immobiliare avviene attraverso una strada a carreggiata ridotta (via dei Casali di San Sisto) che diparte dalla via Laurentina, all'interno (ed in prossimità) del GRA. Il complesso immobiliare è recintato e confina con il Fosso dell'Acqua Acetosa e con via dell'Acqua Acetosa Ostinese. All'interno dell'area recintata sono presenti altri immobili non facenti parte della proprietà pignorata, ma che utilizzano lo stesso ingresso. La zona quasi "rurale " dove è ubicato il complesso immobiliare è un residuo polmone verde in una zona pianamente e densamente urbanizzata, dotata di tutti i servizi, centri commerciali, uffici amministrativi, ecc. I mezzi pubblici presenti sono quelli di superficie (autobus).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 872, Part. 963, Sub. 502, Zc. 6, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: vedere quanto scritto per il bene n.1
- **Bene N° 13** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano T  
Diritto di piena proprietà sul seguente immobile sito in Comune di Roma, località "Acqua Acetosa Ostiense", Via dei Casali di San Sisto nn. 31 e 37, facente parte del compendio immobiliare ad uso industriale con annesso terreno pertinenziale di mq. 11.900 (undicimilanovecento), costituito da corti urbane di stabilimento, composto di fabbricati ad uso industriale, con annessi negozi, un magazzino e un appartamento e precisamente il magazzino distinto nel NCEU del Comune di Roma al foglio 872 part. 961 cat. C/2, Via dei Casali di San Sisto n. 31-37 Piano T. L'immobile è composto da un locale unico principale e da un piccolo locale secondario con accesso separato. L'immobile è confinante con gli immobili distinti nel NCEU di Roma Fg 872, part. 118 sub. 501 su più lati e con part. 968 sub. 501, salvo se altri. L'immobile è ubicato in zona OMI "Fonte Ostiense", Via dei Casali di San Sisto civv. 31-37, all'interno della Riserva Naturale dell'Acqua Acetosa, area naturale protetta istituita nel 1990, nel quartiere di Fonte Ostiense. Nel 1937 venne installato un impianto per la raccolta, imbottigliamento e commercializzazione dell'acqua minerale sulfurea presente, chiamato Fonte San Paolo", attualmente cessato. L'accesso al complesso immobiliare avviene attraverso una strada a carreggiata ridotta (via dei Casali di San Sisto) che diparte dalla via Laurentina, all'interno (ed in prossimità) del GRA. Il complesso immobiliare è recintato e confina con il Fosso dell'Acqua Acetosa e con via dell'Acqua Acetosa Ostinese. All'interno dell'area recintata sono presenti altri immobili non facenti parte della proprietà pignorata, ma che utilizzano lo stesso ingresso. La zona quasi "rurale " dove è ubicato il complesso immobiliare è un residuo polmone verde in una zona pianamente e densamente urbanizzata, dotata di tutti i servizi, centri commerciali, uffici amministrativi, ecc. I mezzi pubblici presenti sono quelli di superficie (autobus).



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 872, Part. 961, Zc. 6, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: vedere quanto scritto per il bene n.1

- **Bene N° 14** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio A, piano T

Diritto di piena proprietà sul seguente immobile sito in Comune di Roma, località "Acqua Acetosa Ostiense", Via dei Casali di San Sisto nn. 31 e 37, facente parte del compendio immobiliare ad uso industriale con annesso terreno pertinenziale di mq. 11.900 (undicimilanovecento), costituito da corti urbane di stabilimento, composto di fabbricati ad uso industriale, con annessi negozi, un magazzino e un appartamento e precisamente il fabbricato industriale ad uso uffici distinto nel NCEU del Comune di Roma al foglio 872 part. 964 sub. 501 cat. D/7, Via dei Casali di San Sisto n.31, n.37, PT, edificio A. L'immobile è composto da nove locali uffici, di cui uno con accesso diretto esterno, una centrale termica, corridoio, tra bagni, un antibagno. L'immobile è confinante con l' immobile distinto nel NCEU di Roma Fg 872, part. 118 sub. 501 su tutti i lati, salvo se altri. L'immobile è ubicato in zona OMI "Fonte Ostiense", Via dei Casali di San Sisto civv. 31-37, all'interno della Riserva Naturale dell'Acqua Acetosa, area naturale protetta istituita nel 1990, nel quartiere di Fonte Ostiense. Nel 1937 venne installato un impianto per la raccolta, imbottigliamento e commercializzazione dell'acqua minerale sulfurea presente, chiamato Fonte San Paolo", attualmente cessato. L'accesso al complesso immobiliare avviene attraverso una strada a carreggiata ridotta (via dei Casali di San Sisto) che diparte dalla via Laurentina, all'interno (ed in prossimità) del GRA. Il complesso immobiliare è recintato e confina con il Fosso dell'Acqua Acetosa e con via dell'Acqua Acetosa Ostinese. All'interno dell'area recintata sono presenti altri immobili non facenti parte della proprietà pignorata, ma che utilizzano lo stesso ingresso. La zona quasi "rurale " dove è ubicato il complesso immobiliare è un residuo polmone verde in una zona pianamente e densamente urbanizzata, dotata di tutti i servizi, centri commerciali, uffici amministrativi, ecc. I mezzi pubblici presenti sono quelli di superficie (autobus).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 872, Part. 964, Sub. 501, Zc. 6, Categoria D7

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

Destinazione urbanistica: vedere quanto scritto per il bene n.1

- **Bene N° 15** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio B, piano T

Diritto di piena proprietà sul seguente immobile sito in Comune di Roma, località "Acqua Acetosa Ostiense", Via dei Casali di San Sisto nn. 31 e 37, facente parte del compendio immobiliare ad uso industriale con annesso terreno pertinenziale di mq. 11.900 (undicimilanovecento), costituito da corti urbane di stabilimento, composto di fabbricati ad uso industriale, con annessi negozi, un magazzino e un appartamento e precisamente il fabbricato industriale distinto nel NCEU del Comune di Roma al foglio 872 part. 965 sub. 501 cat. D/7, Via dei Casali di San Sisto n. 37 Edificio B Piano T. L'immobile è composta da tre locali uffici. L'immobile è confinante con l' immobile distinto nel NCEU di Roma Fg 872, part. 118 sub. 501 su tutti i lati, salvo se altri. L'immobile è ubicato in zona OMI "Fonte Ostiense", Via dei Casali di San Sisto civv. 31-37, all'interno della Riserva Naturale dell'Acqua Acetosa, area naturale protetta istituita nel 1990, nel quartiere di Fonte Ostiense. Nel 1937 venne installato un impianto per la raccolta, imbottigliamento e commercializzazione dell'acqua minerale sulfurea presente, chiamato Fonte San Paolo", attualmente cessato. L'accesso al complesso immobiliare avviene attraverso una strada a carreggiata ridotta (via dei Casali di San Sisto) che diparte dalla via Laurentina, all'interno (ed in prossimità) del GRA. Il complesso immobiliare è recintato e confina con il Fosso dell'Acqua Acetosa e con via dell'Acqua Acetosa Ostinese. All'interno dell'area recintata sono presenti altri immobili non facenti parte della proprietà pignorata, ma che utilizzano lo stesso ingresso. La zona quasi "rurale " dove è ubicato il complesso immobiliare è un residuo polmone verde in una zona pianamente e densamente urbanizzata, dotata di tutti i servizi, centri commerciali, uffici amministrativi, ecc. I mezzi pubblici presenti sono quelli di superficie (autobus).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 872, Part. 965, Sub. 501, Zc. 6, Categoria D7



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: vedere quanto scritto per il bene n.1

□ **Bene N° 16** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio T1, piano T

Diritto di piena proprietà sul seguente immobile sito in Comune di Roma, località "Acqua Acetosa Ostiense", Via dei Casali di San Sisto nn. 31 e 37, facente parte del compendio immobiliare ad uso industriale con annesso terreno pertinenziale di mq. 11.900 (undicimilanovecento), costituito da corti urbane di stabilimento, composto di fabbricati ad uso industriale, con annessi negozi, un magazzino e un appartamento e precisamente il fabbricato industriale distinto nel NCEU del Comune di Roma al foglio 872 part. 968 sub. 501 cat. D/7, Via dei Casali di San Sisto n. 31-37 Edificio T1 Piano T. L'immobile è composto da tre locali principali, tre locali tecnici, un portico. L'immobile è confinante con gli immobili distinti nel NCEU di Roma Fg 872, part. 961, part. 962 sub. 501, part. 118 sub. 501, salvo se altri. L'immobile è ubicato in zona OMI "Fonte Ostiense", Via dei Casali di San Sisto civv. 31-37, all'interno della Riserva Naturale dell'Acqua Acetosa, area naturale protetta istituita nel 1990, nel quartiere di Fonte Ostiense. Nel 1937 venne installato un impianto per la raccolta, imbottigliamento e commercializzazione dell'acqua minerale sulfurea presente, chiamato Fonte San Paolo", attualmente cessato. L'accesso al complesso immobiliare avviene attraverso una strada a carreggiata ridotta (via dei Casali di San Sisto) che diparte dalla via Laurentina, all'interno (ed in prossimità) del GRA. Il complesso immobiliare è recintato e confina con il Fosso dell'Acqua Acetosa e con via dell'Acqua Acetosa Ostinese. All'interno dell'area recintata sono presenti altri immobili non facenti parte della proprietà pignorata, ma che utilizzano lo stesso ingresso. La zona quasi "rurale " dove è ubicato il complesso immobiliare è un residuo polmone verde in una zona pianamente e densamente urbanizzata, dotata di tutti i servizi, centri commerciali, uffici amministrativi, ecc. I mezzi pubblici presenti sono quelli di superficie (autobus).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 872, Part. 968, Sub. 501, Zc. 6, Categoria D7

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

Destinazione urbanistica: vedere quanto scritto per il bene n.1

□ **Bene N° 17** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano T-1

Diritto di piena proprietà sul seguente immobile sito in Comune di Roma, località "Acqua Acetosa Ostiense", Via dei Casali di San Sisto nn. 31 e 37, facente parte del compendio immobiliare ad uso industriale con annesso terreno pertinenziale di mq. 11.900 (undicimilanovecento), costituito da corti urbane di stabilimento, composto di fabbricati ad uso industriale, con annessi negozi, un magazzino e un appartamento e precisamente il fabbricato industriale distinto nel NCEU del Comune di Roma al foglio 872 part. 118 sub. 503 graffato con part. 119, cat. D/7, Via dei Casali di San Sisto n.31, n.37, PT-1. L'immobile è composto da numerosi corpi di fabbrica di cui un capannone composto da locale unico, un corpo di fabbrica ad uso uffici composto da sette locali principali, corridoio, disimpegno, ripostiglio, bagno, portico, una zona servizi con accesso esterno composta da disimpegno, due antibagni, due bagni, un locale deposito con accesso esterno, ulteriori dodici locali principali due disimpegni, quattro bagni, pozzo. L'immobile è confinante con gli immobili distinti nel NCEU di Roma Fg 872, part. 77 sub. 501, part. 77 sub. 502, part. 118 sub. 501, part. salvo se altri. L'immobile è ubicato in zona OMI "Fonte Ostiense", Via dei Casali di San Sisto civv. 31-37, all'interno della Riserva Naturale dell'Acqua Acetosa, area naturale protetta istituita nel 1990, nel quartiere di Fonte Ostiense. Nel 1937 venne installato un impianto per la raccolta, imbottigliamento e commercializzazione dell'acqua minerale sulfurea presente, chiamato Fonte San Paolo", attualmente cessato. L'accesso al complesso immobiliare avviene attraverso una strada a carreggiata ridotta (via dei Casali di San Sisto) che diparte dalla via Laurentina, all'interno (ed in prossimità) del GRA. Il complesso immobiliare è recintato e confina con il Fosso dell'Acqua Acetosa e con via dell'Acqua Acetosa Ostinese. All'interno dell'area recintata sono presenti altri immobili non facenti parte della proprietà pignorata, ma che utilizzano lo stesso ingresso. La zona quasi "rurale " dove è ubicato il complesso immobiliare è un residuo polmone verde in una zona pianamente e densamente urbanizzata, dotata di tutti i servizi, centri commerciali, uffici amministrativi,



ecc. I mezzi pubblici presenti sono quelli di superficie (autobus).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 872, Part. 118, Sub. 503, Zc. 6, Categoria D7, Graffato part. 119  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: vedere quanto scritto per il bene n.1

***Prezzo base d'asta del lotto unico: € 1.665.000,00 in c.t.***

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 30/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Bagnara Gian Luca



# SCHEMA RIASSUNTIVO

## ESECUZIONE IMMOBILIARE 376/2023 DEL R.G.E.

### LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.665.000,00 IN CT

| Bene N° 1 - Fabbricato industriale         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |            |           |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|
| Ubicazione:                                | Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X4, piano T                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |            |           |
| Diritto reale:                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Quota      | 1/1       |
| Tipologia immobile:                        | Fabbricato industriale<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 872, Part. 77, Sub. 502, Zc. 6, Categoria D7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Superficie | 165,00 mq |
| Stato conservativo:                        | Lo stato conservativo è scarso, sono presenti infiltrazioni dalle coperture.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |            |           |
| Descrizione:                               | Diritto di piena proprietà sul seguente immobile sito in Comune di Roma, località "Acqua Acetosa Ostiense", Via dei Casali di San Sisto nn. 31 e 37, facente parte del compendio immobiliare ad uso industriale con annesso terreno pertinenziale di mq. 11.900 (undicimilanovecento), costituito da corti urbane di stabilimento, composto di fabbricati ad uso industriale, con annessi negozi, un magazzino e un appartamento e precisamente porzione di fabbricato industriale adibito a magazzino composto da un vano unico distinto nel NCEU del Comune di Roma al foglio 872 part. 77 sub. 502 cat. D/7, Via dei Casali di San Sisto n.31-37 lotto X2 edificio X4 Piano T. L'immobile è confinante con gli immobili distinti nel NCEU di Roma Fg 872, part. 77 sub. 503, part. 77 sub. 501, part. 118 sub. 503 graffato con part. 119, salvo se altri. L'immobile è ubicato in zona OMI "Fonte Ostiense", Via dei Casali di San Sisto civv. 31-37, all'interno della Riserva Naturale dell'Acqua Acetosa, area naturale protetta istituita nel 1990, nel quartiere di Fonte Ostiense. Nel 1937 venne installato un impianto per la raccolta, imbottigliamento e commercializzazione dell'acqua minerale sulfurea presente, chiamato Fonte San Paolo", attualmente cessato. L'accesso al complesso immobiliare avviene attraverso una strada a carreggiata ridotta (via dei Casali di San Sisto) che diparte dalla via Laurentina, all'interno (ed in prossimità) del GRA. Il complesso immobiliare è recintato e confina con il Fosso dell'Acqua Acetosa e con via dell'Acqua Acetosa Ostinese. All'interno dell'area recintata sono presenti altri immobili non facenti parte della proprietà pignorata, ma che utilizzano lo stesso ingresso. La zona quasi "rurale" dove è ubicato il complesso immobiliare è un residuo polmone verde in una zona pianamente e densamente urbanizzata, dotata di tutti i servizi, centri commerciali, uffici amministrativi, ecc. I mezzi pubblici presenti sono quelli di superficie (autobus). |            |           |
| Vendita soggetta a IVA:                    | N.D.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |           |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            |           |
| Stato di occupazione:                      | Libero                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |            |           |

| Bene N° 2 - Fabbricato industriale |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |           |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|
| Ubicazione:                        | Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X3, piano T                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            |           |
| Diritto reale:                     | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Quota      | 1/1       |
| Tipologia immobile:                | Fabbricato industriale<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 872, Part. 77, Sub. 503, Zc. 6, Categoria D7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Superficie | 150,00 mq |
| Stato conservativo:                | Lo stato conservativo è scarso e gli impianti non sono utilizzabili.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |            |           |
| Descrizione:                       | Diritto di piena proprietà sul seguente immobile sito in Comune di Roma, località "Acqua Acetosa Ostiense", Via dei Casali di San Sisto nn. 31 e 37, facente parte del compendio immobiliare ad uso industriale con annesso terreno pertinenziale di mq. 11.900 (undicimilanovecento), costituito da corti urbane di stabilimento, composto di fabbricati ad uso industriale, con annessi negozi, un magazzino e un appartamento e precisamente l'immobile ad uso industriale adibito ad uffici, distinto nel NCEU del Comune di Roma al foglio 872 part. 77 sub. 503 cat. D/7, Via dei Casali di San Sisto n. 31-37 Lotto X1 Edificio X3 Piano T. L'immobile è composto da 4 camere, due bagni, corridoio, ripostiglio. L'immobile è confinante con gli immobili distinti nel NCEU di Roma Fg 872, part. 77 sub. 502, part. 77 sub. 501, part. |            |           |



|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                   | 118 sub. 501, salvo se altri. L'immobile è ubicato in zona OMI "Fonte Ostiense", Via dei Casali di San Sisto civv. 31-37, all'interno della Riserva Naturale dell'Acqua Acetosa, area naturale protetta istituita nel 1990, nel quartiere di Fonte Ostiense. Nel 1937 venne installato un impianto per la raccolta, imbottigliamento e commercializzazione dell'acqua minerale sulfurea presente, chiamato Fonte San Paolo", attualmente cessato. L'accesso al complesso immobiliare avviene attraverso una strada a carreggiata ridotta (via dei Casali di San Sisto) che diparte dalla via Laurentina, all'interno (ed in prossimità) del GRA. Il complesso immobiliare è recintato e confina con il Fosso dell'Acqua Acetosa e con via dell'Acqua Acetosa Ostinese. All'interno dell'area recintata sono presenti altri immobili non facenti parte della proprietà pignorata, ma che utilizzano lo stesso ingresso. La zona quasi "rurale" dove è ubicato il complesso immobiliare è un residuo polmone verde in una zona pianamente e densamente urbanizzata, dotata di tutti i servizi, centri commerciali, uffici amministrativi, ecc. I mezzi pubblici presenti sono quelli di superficie (autobus). |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | N.D.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

| Bene N° 3 - Fabbricato industriale                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |           |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X5, piano 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Fabbricato industriale<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 872, Part. 77, Sub. 504, Zc. 6, Categoria D7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Superficie</b> | 112,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | Lo stato di conservazione è scarso, gli infissi sono fatiscenti e gli impianti non sono utilizzabili.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                               | Diritto di piena proprietà sul seguente immobile sito in Comune di Roma, località "Acqua Acetosa Ostiense", Via dei Casali di San Sisto nn. 31 e 37, facente parte del compendio immobiliare ad uso industriale con annesso terreno pertinenziale di mq. 11.900 (undicimilanovecento), costituito da corti urbane di stabilimento, composto di fabbricati ad uso industriale, con annessi negozi, un magazzino e un appartamento e precisamente porzione di fabbricato industriale adibito a residenze operai, distinto nel NCEU del Comune di Roma al foglio 872 part. 77 sub. 504 cat. D/7, Via dei Casali di San Sisto n. 31-37 Edificio X5 Piano 1. L'immobile è composto da quattro camere, due bagni, un antibagno. L'immobile è confinante con gli immobili distinti nel NCEU di Roma Fg 872, part. 77 sub. 502, part. 77 sub. 501, part. 118 sub. 501, salvo se altri. L'immobile è ubicato in zona OMI "Fonte Ostiense", Via dei Casali di San Sisto civv. 31-37, all'interno della Riserva Naturale dell'Acqua Acetosa, area naturale protetta istituita nel 1990, nel quartiere di Fonte Ostiense. Nel 1937 venne installato un impianto per la raccolta, imbottigliamento e commercializzazione dell'acqua minerale sulfurea presente, chiamato Fonte San Paolo", attualmente cessato. L'accesso al complesso immobiliare avviene attraverso una strada a carreggiata ridotta (via dei Casali di San Sisto) che diparte dalla via Laurentina, all'interno (ed in prossimità) del GRA. Il complesso immobiliare è recintato e confina con il Fosso dell'Acqua Acetosa e con via dell'Acqua Acetosa Ostinese. All'interno dell'area recintata sono presenti altri immobili non facenti parte della proprietà pignorata, ma che utilizzano lo stesso ingresso. La zona quasi "rurale" dove è ubicato il complesso immobiliare è un residuo polmone verde in una zona pianamente e densamente urbanizzata, dotata di tutti i servizi, centri commerciali, uffici amministrativi, ecc. I mezzi pubblici presenti sono quelli di superficie (autobus). |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | N.D.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |           |

| Bene N° 4 - Fabbricato industriale |                                                                                             |                   |          |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>                 | Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio 1, piano T                       |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>              | Proprietà                                                                                   | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>         | Fabbricato industriale<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 872, Part. 79, Sub. 501, | <b>Superficie</b> | 24,57 mq |



|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
|                                                   | Zc. 6, Categoria D7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | Lo stato conservativo è scarso con estese infiltrazioni d' acqua e risalita di umidità per capillarità. Impianti fatiscenti.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
| <b>Descrizione:</b>                               | Diritto di piena proprietà sul seguente immobile sito in Comune di Roma, località "Acqua Acetosa Ostiense", Via dei Casali di San Sisto nn. 31 e 37, facente parte del compendio immobiliare ad uso industriale con annesso terreno pertinenziale di mq. 11.900 (undicimilanovecento), costituito da corti urbane di stabilimento, composto di fabbricati ad uso industriale, con annessi negozi, un magazzino e un appartamento e precisamente il fabbricato con destinazione industriale distinto nel NCEU del Comune di Roma al foglio 872 part. 79 sub. 501 cat. D/7, Via dei Casali di San Sisto n. 31-37 Edificio I Piano T. L'immobile è composto da sala d'attesa, ufficio, antibagno e due bagni. L'immobile è confinante su quattro lati con l' immobile distinto nel NCEU di Roma Fg 872, part. 118 sub. 501, salvo se altri. L'immobile è ubicato in zona OMI "Fonte Ostiense", Via dei Casali di San Sisto civv. 31-37, all'interno della Riserva Naturale dell'Acqua Acetosa, area naturale protetta istituita nel 1990, nel quartiere di Fonte Ostiense. Nel 1937 venne installato un impianto per la raccolta , imbottigliamento e commercializzazione dell'acqua minerale sulfurea presente, chiamato Fonte San Paolo", attualmente cessato. L'accesso al complesso immobiliare avviene attraverso una strada a carreggiata ridotta (via dei Casali di San Sisto) che diparte dalla via Laurentina, all'interno (ed in prossimità) del GRA. Il complesso immobiliare è recintato e confina con il Fosso dell'Acqua Acetosa e con via dell'Acqua Acetosa Ostinese. All'interno dell'area recintata sono presenti altri immobili non facenti parte della proprietà pignorata, ma che utilizzano lo stesso ingresso. La zona quasi "rurale " dove è ubicato il complesso immobiliare è un residuo polmone verde in una zona pianamente e densamente urbanizzata, dotata di tutti i servizi, centri commerciali, uffici amministrativi, ecc. I mezzi pubblici presenti sono quelli di superficie (autobus). |  |  |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | N.D.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |

| Bene N° 5 - Fabbricato industriale                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |          |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X6, piano T                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Fabbricato industriale<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 872, Part. 117, Sub. 501, Zc. 6, Categoria D7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Superficie</b> | 91,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | Lo stato di conservazione è scarso. La struttura è in avanzato stato di degrado con copiose infiltrazioni di acqua che hanno danneggiato anche porzioni di solai. Impianti totalmente fatiscenti, in completo stato di abbandono, infissi fatiscenti.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>                               | Diritto di piena proprietà sul seguente immobile sito in Comune di Roma, località "Acqua Acetosa Ostiense", Via dei Casali di San Sisto nn. 31 e 37, facente parte del compendio immobiliare ad uso industriale con annesso terreno pertinenziale di mq. 11.900 (undicimilanovecento), costituito da corti urbane di stabilimento, composto di fabbricati ad uso industriale, con annessi negozi, un magazzino e un appartamento e precisamente la porzione di fabbricato industriale adibito ad uso magazzino distinto nel NCEU del Comune di Roma al foglio 872 part. 79 sub. 501 cat. D/7, Via dei Casali di San Sisto n. 31-37 Edificio X6 Piano T. L'immobile è composto da due locali, uno principale ed uno secondario. L'immobile è confinante con gli immobili distinti nel NCEU di Roma Fg 872, part. 77 sub. 501, part. 118 sub. 503 graffato con part. 119, part. 118 sub. 501 salvo se altri. L'immobile è ubicato in zona OMI "Fonte Ostiense", Via dei Casali di San Sisto civv. 31-37, all'interno della Riserva Naturale dell'Acqua Acetosa, area naturale protetta istituita nel 1990, nel quartiere di Fonte Ostiense. Nel 1937 venne installato un impianto per la raccolta, imbottigliamento e commercializzazione dell'acqua minerale sulfurea presente, chiamato Fonte San Paolo", attualmente cessato. L'accesso al complesso immobiliare avviene attraverso una strada a carreggiata ridotta (via dei Casali di San Sisto) che diparte dalla via Laurentina, all'interno (ed in prossimità) del GRA. Il complesso immobiliare è recintato e confina con il Fosso dell'Acqua Acetosa e con via dell'Acqua Acetosa Ostinese. All'interno dell'area recintata sono presenti altri immobili non facenti parte della proprietà pignorata, ma che utilizzano lo stesso ingresso. La zona quasi "rurale " dove è ubicato il complesso immobiliare è un residuo polmone verde in una zona pianamente e densamente urbanizzata, dotata di tutti i servizi, centri commerciali, uffici amministrativi, ecc. I mezzi pubblici presenti sono quelli di superficie (autobus). |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | N.D.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |          |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |          |



|                              |        |
|------------------------------|--------|
| <b>Stato di occupazione:</b> | Libero |
|------------------------------|--------|

| Bene N° 6 - Fabbricato industriale                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |           |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio X6, piano T                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Fabbricato industriale<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 872, Part. 117, Sub. 502, Zc. 6, Categoria D7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Superficie</b> | 157,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | La struttura è in avanzato stato di degrado con copiose infiltrazioni di acqua che hanno danneggiato anche porzioni di solai. Impianti totalmente fatiscenti, in completo stato di abbandono, infissi anch'essi fatiscenti.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                               | Diritto di piena proprietà sul seguente immobile sito in Comune di Roma, località "Acqua Acetosa Ostiense", Via dei Casali di San Sisto nn. 31 e 37, facente parte del compendio immobiliare ad uso industriale con annesso terreno pertinenziale di mq. 11.900 (undicimilanovecento), costituito da corti urbane di stabilimento, composto di fabbricati ad uso industriale, con annessi negozi, un magazzino e un appartamento e precisamente la porzione di fabbricato industriale adibito ad uso uffici, distinto nel NCEU del Comune di Roma al foglio 872 part. 117 sub. 502 cat. D/7, Via dei Casali di San Sisto n. 31-37 Edificio X6 Piano T. L'immobile è composto da scala d'accesso ad uso esclusivo, pianerottolo, ingresso primario con due camere ed un bagno, ingresso secondario con corridoio, 5 camere, un bagno. L'immobile è confinante con gli immobili distinti nel NCEU di Roma Fg 872, part. 118 sub. 503 graffato con part. 119, part. 77 sub. 501, part. 962 sub. 501, salvo se altri. L'immobile è ubicato in zona OMI "Fonte Ostiense", Via dei Casali di San Sisto civv. 31-37, all'interno della Riserva Naturale dell'Acqua Acetosa, area naturale protetta istituita nel 1990, nel quartiere di Fonte Ostiense. Nel 1937 venne installato un impianto per la raccolta, imbottigliamento e commercializzazione dell'acqua minerale sulfurea presente, chiamato Fonte San Paolo", attualmente cessato. L'accesso al complesso immobiliare avviene attraverso una strada a carreggiata ridotta (via dei Casali di San Sisto) che diparte dalla via Laurentina, all'interno (ed in prossimità) del GRA. Il complesso immobiliare è recintato e confina con il Fosso dell'Acqua Acetosa e con via dell'Acqua Acetosa Ostinese. All'interno dell'area recintata sono presenti altri immobili non facenti parte della proprietà pignorata, ma che utilizzano lo stesso ingresso. La zona quasi "rurale " dove è ubicato il complesso immobiliare è un residuo polmone verde in una zona pianamente e densamente urbanizzata, dotata di tutti i servizi, centri commerciali, uffici amministrativi, ecc. I mezzi pubblici presenti sono quelli di superficie (autobus). |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | N.D.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |           |

| Bene N° 7 - Appartamento   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |           |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>         | Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>      | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b> | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 872, Part. 118, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Superficie</b> | 133,75 mq |
| <b>Stato conservativo:</b> | L'immobile è in discreto stato di conservazione. Parzialmente affetto da infiltrazioni di acqua.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>        | Diritto di piena proprietà sul seguente immobile sito in Comune di Roma, località "Acqua Acetosa Ostiense", Via dei Casali di San Sisto nn. 31 e 37, facente parte del compendio immobiliare ad uso industriale con annesso terreno pertinenziale di mq. 11.900 (undicimilanovecento), costituito da corti urbane di stabilimento, composto di fabbricati ad uso industriale, con annessi negozi, un magazzino e un appartamento e precisamente l'appartamento distinto nel NCEU del Comune di Roma al foglio 872 part. 118 sub. 2 cat. A/4, Via dei Casali di San Sisto n. 31-37 Piano 1. L'immobile è composto da corridoio, quattro camere, cucina, bagno e terrazzo comune con l'immobile confinante distinto nel NCEU Fg 872 part. 118 sub 503. L'immobile è confinante con gli immobili distinti nel NCEU di Roma Fg 872, part. 77 sub. 501, part. 118 sub. 503 graffato con part. 119, part. 118 sub. 501, salvo se altri. L'immobile è ubicato in zona OMI "Fonte Ostiense", Via dei Casali di San Sisto civv. 31-37, all'interno della Riserva Naturale dell'Acqua Acetosa, area naturale protetta istituita nel 1990, nel quartiere di Fonte Ostiense. Nel 1937 venne installato un impianto per la raccolta, |                   |           |



|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                   | imbottigliamento e commercializzazione dell'acqua minerale sulfurea presente, chiamato Fonte San Paolo", attualmente cessato. L'accesso al complesso immobiliare avviene attraverso una strada a carreggiata ridotta (via dei Casali di San Sisto) che diparte dalla via Laurentina, all'interno (ed in prossimità) del GRA. Il complesso immobiliare è recintato e confina con il Fosso dell'Acqua Acetosa e con via dell'Acqua Acetosa Ostinese. All'interno dell'area recintata sono presenti altri immobili non facenti parte della proprietà pignorata, ma che utilizzano lo stesso ingresso. La zona quasi "rurale " dove è ubicato il complesso immobiliare è un residuo polmone verde in una zona pianamente e densamente urbanizzata, dotata di tutti i servizi, centri commerciali, uffici amministrativi, ecc. I mezzi pubblici presenti sono quelli di superficie (autobus). |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | N.D.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Occupato da terzi senza titolo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

| Bene N° 8 - Ente comune                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |             |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano T-1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |             |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Quota</b>      | 1/1         |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Ente comune<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 872, Part. 118, Sub. 501, Categoria E                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Superficie</b> | 12768,00 mq |
| <b>Descrizione:</b>                               | Diritto di piena proprietà sul seguente immobile sito in Comune di Roma, località "Acqua Acetosa Ostiense", Via dei Casali di San Sisto nn. 31 e 37, facente parte del compendio immobiliare ad uso industriale con annesso terreno pertinenziale di mq. 11.900 (undicimilanovecento), costituito da corti urbane di stabilimento, composto di fabbricati ad uso industriale, con annessi negozi, un magazzino e un appartamento e precisamente l'ente comune distinto nel NCEU del Comune di Roma al foglio 872 part. 118 sub. 501, Via dei Casali di San Sisto n.31, n.37. L'immobile rappresenta la corte comune dei fabbricati del compendio. L'immobile è confinante con gli immobili distinti nel NCEU di Roma Fg 872 part. 118 sub. 502, Fg 872 part. 77 sub. 502, Fg 872 part. 77 sub. 503, Fg 872 part. 118 sub. 503 graffato con part. 119, salvo se altri. |                   |             |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | N.D.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |             |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |             |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |             |

| Bene N° 9 - Unità collabente |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |          |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>           | Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31, piano T                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>        | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>   | Unità collabente<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 872, Part. 150, Categoria F2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Superficie</b> | 16,80 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>   | Lo stato conservativo è pessimo, con copiose infiltrazioni d'acqua per capillarità.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>          | Diritto di piena proprietà sul seguente immobile sito in Comune di Roma, località "Acqua Acetosa Ostiense", Via dei Casali di San Sisto nn. 31 e 37, facente parte del compendio immobiliare ad uso industriale con annesso terreno pertinenziale di mq. 11.900 (undicimilanovecento), costituito da corti urbane di stabilimento, composto di fabbricati ad uso industriale, con annessi negozi, un magazzino e un appartamento e precisamente l'unità collabente composta da locale unico, distinta nel NCEU del Comune di Roma al foglio 872 part. 150 cat. F/2, Via dei Casali di San Sisto n. 31 Piano T. L'immobile è confinante con gli immobili distinti nel NCEU di Roma Fg 872, part. 77 sub. 501 su più lati e part. 118 sub. 503 graffato con part. 119, salvo se altri. |                   |          |



|                                                   |        |
|---------------------------------------------------|--------|
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | N.D.   |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI     |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero |

| <b>Bene N° 10 - Fabbricato industriale</b>        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |           |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio T2, piano T                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Fabbricato industriale<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 872, Part. 962, Sub. 501, Zc. 6, Categoria D7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Superficie</b> | 475,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | Lo stato conservativo è scadente: l'immobile è in avanzato stato di degrado. L'impianto elettrico è fatiscente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                               | Diritto di piena proprietà sul seguente immobile sito in Comune di Roma, località "Acqua Acetosa Ostiense", Via dei Casali di San Sisto nn. 31 e 37, facente parte del compendio immobiliare ad uso industriale con annesso terreno pertinenziale di mq. 11.900 (undicimilanovecento), costituito da corti urbane di stabilimento, composto di fabbricati ad uso industriale, con annessi negozi, un magazzino e un appartamento e precisamente il fabbricato industriale distinto nel NCEU del Comune di Roma al foglio 872 part. 962 sub. 501 cat. D/7, Via dei Casali di San Sisto n. 31-37 Edificio T2 Piano T. L'immobile è composto da un locale principale ed uno secondario. L'immobile è confinante con gli immobili distinti nel NCEU di Roma Fg 872, part. 968 sub. 501, part. 118 sub. 501, part. 118 sub. 503 graffato con part. 119, salvo se altri. L'immobile è ubicato in zona OMI "Fonte Ostiense", Via dei Casali di San Sisto civv. 31-37, all'interno della Riserva Naturale dell'Acqua Acetosa, area naturale protetta istituita nel 1990, nel quartiere di Fonte Ostiense. Nel 1937 venne installato un impianto per la raccolta, imbottigliamento e commercializzazione dell'acqua minerale sulfurea presente, chiamato Fonte San Paolo", attualmente cessato. L'accesso al complesso immobiliare avviene attraverso una strada a carreggiata ridotta (via dei Casali di San Sisto) che diparte dalla via Laurentina, all'interno (ed in prossimità) del GRA. Il complesso immobiliare è recintato e confina con il Fosso dell'Acqua Acetosa e con via dell'Acqua Acetosa Ostinese. All'interno dell'area recintata sono presenti altri immobili non facenti parte della proprietà pignorata, ma che utilizzano lo stesso ingresso. La zona quasi "rurale " dove è ubicato il complesso immobiliare è un residuo polmone verde in una zona pianamente e densamente urbanizzata, dotata di tutti i servizi, centri commerciali, uffici amministrativi, ecc. I mezzi pubblici presenti sono quelli di superficie (autobus). |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | N.D.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |           |

| <b>Bene N° 11 - Negozio</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |          |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>          | Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio D1, piano T                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>       | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>  | Negozio<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 872, Part. 963, Sub. 501, Zc. 6, Categoria C1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Superficie</b> | 52,90 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>  | Lo stato conservativo è scarso. Gli impianti sono fatiscenti.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>         | Diritto di piena proprietà sul seguente immobile sito in Comune di Roma, località "Acqua Acetosa Ostiense", Via dei Casali di San Sisto nn. 31 e 37, facente parte del compendio immobiliare ad uso industriale con annesso terreno pertinenziale di mq. 11.900 (undicimilanovecento), costituito da corti urbane di stabilimento, composto di fabbricati ad uso industriale, con annessi negozi, un magazzino e un appartamento e precisamente il negozio distinto nel NCEU del Comune di Roma al foglio 872 part. 963 sub. 501 cat. C/1, Via dei Casali di San Sisto n. 37 Edificio D1 Piano T. L'immobile è confinante con l'immobile distinto nel NCEU di Roma Fg 872, part. 118 sub. 501 su più lati, e con part. 963 sub. 502, salvo se altri. L'immobile è composto da tettoia, locale principale, locale secondario, antibagno, due bagni. |                   |          |



|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                   | L'immobile è ubicato in zona OMI "Fonte Ostiense", Via dei Casali di San Sisto civv. 31-37, all'interno della Riserva Naturale dell'Acqua Acetosa, area naturale protetta istituita nel 1990, nel quartiere di Fonte Ostiense. Nel 1937 venne installato un impianto per la raccolta, imbottigliamento e commercializzazione dell'acqua minerale sulfurea presente, chiamato Fonte San Paolo", attualmente cessato. L'accesso al complesso immobiliare avviene attraverso una strada a carreggiata ridotta (via dei Casali di San Sisto) che diparte dalla via Laurentina, all'interno (ed in prossimità) del GRA. Il complesso immobiliare è recintato e confina con il Fosso dell'Acqua Acetosa e con via dell'Acqua Acetosa Ostinese. All'interno dell'area recintata sono presenti altri immobili non facenti parte della proprietà pignorata, ma che utilizzano lo stesso ingresso. La zona quasi "rurale " dove è ubicato il complesso immobiliare è un residuo polmone verde in una zona pianamente e densamente urbanizzata, dotata di tutti i servizi, centri commerciali, uffici amministrativi, ecc. I mezzi pubblici presenti sono quelli di superficie (autobus). |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | N.D.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

| Bene N° 12 - Negozio                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |           |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio D2, piano T                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Negozio<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 872, Part. 963, Sub. 502, Zc. 6, Categoria C1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Superficie</b> | 573,50 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | Stato conservativo scarso. La struttura metallica reticolata leggera è in avanzato stato di ossidazione.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                               | Diritto di piena proprietà sul seguente immobile sito in Comune di Roma, località "Acqua Acetosa Ostiense", Via dei Casali di San Sisto nn. 31 e 37, facente parte del compendio immobiliare ad uso industriale con annesso terreno pertinenziale di mq. 11.900 (undicimilanovecento), costituito da corti urbane di stabilimento, composto di fabbricati ad uso industriale, con annessi negozi, un magazzino e un appartamento e precisamente il negozio distinto nel NCEU del Comune di Roma al foglio 872 part. 963 sub. 502 cat. C/1, Via dei Casali di San Sisto n. 37 Edificio D2 Piano T. L'immobile è composto da due locali. L'immobile è confinante con gli immobili distinti nel NCEU di Roma Fg 872, part. 118 sub. 501 su più lati e con part. 963 sub. 501, salvo se altri. L'immobile è ubicato in zona OMI "Fonte Ostiense", Via dei Casali di San Sisto civv. 31-37, all'interno della Riserva Naturale dell'Acqua Acetosa, area naturale protetta istituita nel 1990, nel quartiere di Fonte Ostiense. Nel 1937 venne installato un impianto per la raccolta, imbottigliamento e commercializzazione dell'acqua minerale sulfurea presente, chiamato Fonte San Paolo", attualmente cessato. L'accesso al complesso immobiliare avviene attraverso una strada a carreggiata ridotta (via dei Casali di San Sisto) che diparte dalla via Laurentina, all'interno (ed in prossimità) del GRA. Il complesso immobiliare è recintato e confina con il Fosso dell'Acqua Acetosa e con via dell'Acqua Acetosa Ostinese. All'interno dell'area recintata sono presenti altri immobili non facenti parte della proprietà pignorata, ma che utilizzano lo stesso ingresso. La zona quasi "rurale " dove è ubicato il complesso immobiliare è un residuo polmone verde in una zona pianamente e densamente urbanizzata, dotata di tutti i servizi, centri commerciali, uffici amministrativi, ecc. I mezzi pubblici presenti sono quelli di superficie (autobus). |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | N.D.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |           |

| Bene N° 13 - Magazzino     |                                                                              |                   |            |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------|
| <b>Ubicazione:</b>         | Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano T                    |                   |            |
| <b>Diritto reale:</b>      | Proprietà                                                                    | <b>Quota</b>      | 1/1        |
| <b>Tipologia immobile:</b> | Magazzino<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 872, Part. 961, Zc. 6, | <b>Superficie</b> | 1330,62 mq |



|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
|                                                   | Categoria C2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | Lo stato conservativo è scarso: l'immobile è in avanzato stato di degrado e l'impianto elettrico è vetusto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
| <b>Descrizione:</b>                               | Diritto di piena proprietà sul seguente immobile sito in Comune di Roma, località "Acqua Acetosa Ostiense", Via dei Casali di San Sisto nn. 31 e 37, facente parte del compendio immobiliare ad uso industriale con annesso terreno pertinenziale di mq. 11.900 (undicimilanovecento), costituito da corti urbane di stabilimento, composto di fabbricati ad uso industriale, con annessi negozi, un magazzino e un appartamento e precisamente il magazzino distinto nel NCEU del Comune di Roma al foglio 872 part. 961 cat. C/2, Via dei Casali di San Sisto n. 31-37 Piano T. L'immobile è composto da un locale unico principale e da un piccolo locale secondario con accesso separato. L'immobile è confinante con gli immobili distinti nel NCEU di Roma Fg 872, part. 118 sub. 501 su più lati e con part. 968 sub. 501, salvo se altri. L'immobile è ubicato in zona OMI "Fonte Ostiense", Via dei Casali di San Sisto civv. 31-37, all'interno della Riserva Naturale dell'Acqua Acetosa, area naturale protetta istituita nel 1990, nel quartiere di Fonte Ostiense. Nel 1937 venne installato un impianto per la raccolta, imbottigliamento e commercializzazione dell'acqua minerale sulfurea presente, chiamato Fonte San Paolo", attualmente cessato. L'accesso al complesso immobiliare avviene attraverso una strada a carreggiata ridotta (via dei Casali di San Sisto) che diparte dalla via Laurentina, all'interno (ed in prossimità) del GRA. Il complesso immobiliare è recintato e confina con il Fosso dell'Acqua Acetosa e con via dell'Acqua Acetosa Ostinese. All'interno dell'area recintata sono presenti altri immobili non facenti parte della proprietà pignorata, ma che utilizzano lo stesso ingresso. La zona quasi "rurale " dove è ubicato il complesso immobiliare è un residuo polmone verde in una zona pianamente e densamente urbanizzata, dotata di tutti i servizi, centri commerciali, uffici amministrativi, ecc. I mezzi pubblici presenti sono quelli di superficie (autobus). |  |  |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | N.D.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |

| Bene N° 14 - Fabbricato industriale               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |           |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio A, piano T                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Fabbricato industriale<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 872, Part. 964, Sub. 501, Zc. 6, Categoria D7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Superficie</b> | 204,90 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | Lo stato conservativo è scarso. Una porzione minore di tetto è crollata . L'edificio è completamente fatiscente. Gli impianti elettrico e di riscaldamento sono fatiscenti.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                               | Diritto di piena proprietà sul seguente immobile sito in Comune di Roma, località "Acqua Acetosa Ostiense", Via dei Casali di San Sisto nn. 31 e 37, facente parte del compendio immobiliare ad uso industriale con annesso terreno pertinenziale di mq. 11.900 (undicimilanovecento), costituito da corti urbane di stabilimento, composto di fabbricati ad uso industriale, con annessi negozi, un magazzino e un appartamento e precisamente il fabbricato industriale ad uso uffici distinto nel NCEU del Comune di Roma al foglio 872 part. 964 sub. 501 cat. D/7, Via dei Casali di San Sisto n.31, n.37, PT, edificio A. L'immobile è composto da nove locali uffici, di cui uno con accesso diretto esterno, una centrale termica, corridoio, tra bagni, un antibagno. L'immobile è confinante con l' immobile distinto nel NCEU di Roma Fg 872, part. 118 sub. 501 su tutti i lati, salvo se altri. L'immobile è ubicato in zona OMI "Fonte Ostiense", Via dei Casali di San Sisto civv. 31-37, all'interno della Riserva Naturale dell'Acqua Acetosa, area naturale protetta istituita nel 1990, nel quartiere di Fonte Ostiense. Nel 1937 venne installato un impianto per la raccolta, imbottigliamento e commercializzazione dell'acqua minerale sulfurea presente, chiamato Fonte San Paolo", attualmente cessato. L'accesso al complesso immobiliare avviene attraverso una strada a carreggiata ridotta (via dei Casali di San Sisto) che diparte dalla via Laurentina, all'interno (ed in prossimità) del GRA. Il complesso immobiliare è recintato e confina con il Fosso dell'Acqua Acetosa e con via dell'Acqua Acetosa Ostinese. All'interno dell'area recintata sono presenti altri immobili non facenti parte della proprietà pignorata, ma che utilizzano lo stesso ingresso. La zona quasi "rurale " dove è ubicato il complesso immobiliare è un residuo polmone verde in una zona pianamente e densamente urbanizzata, dotata di tutti i servizi, centri commerciali, uffici amministrativi, ecc. I mezzi pubblici presenti sono quelli di superficie (autobus). |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | N.D.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |           |



| Bene N° 15 - Fabbricato industriale               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |          |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio B, piano T                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Fabbricato industriale<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 872, Part. 965, Sub. 501, Zc. 6, Categoria D7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Superficie</b> | 51,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | Lo stato conservativo è scarso. Una porzione minore di tetto è crollata. L'edificio è completamente fatiscente. Gli impianti elettrico e di riscaldamento sono fatiscenti.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>                               | Diritto di piena proprietà sul seguente immobile sito in Comune di Roma, località "Acqua Acetosa Ostiense", Via dei Casali di San Sisto nn. 31 e 37, facente parte del compendio immobiliare ad uso industriale con annesso terreno pertinenziale di mq. 11.900 (undicimilanovecento), costituito da corti urbane di stabilimento, composto di fabbricati ad uso industriale, con annessi negozi, un magazzino e un appartamento e precisamente il fabbricato industriale distinto nel NCEU del Comune di Roma al foglio 872 part. 965 sub. 501 cat. D/7, Via dei Casali di San Sisto n. 37 Edificio B Piano T. L'immobile è composta da tre locali uffici. L'immobile è confinante con l'immobile distinto nel NCEU di Roma Fg 872, part. 118 sub. 501 su tutti i lati, salvo se altri. L'immobile è ubicato in zona OMI "Fonte Ostiense", Via dei Casali di San Sisto civv. 31-37, all'interno della Riserva Naturale dell'Acqua Acetosa, area naturale protetta istituita nel 1990, nel quartiere di Fonte Ostiense. Nel 1937 venne installato un impianto per la raccolta, imbottigliamento e commercializzazione dell'acqua minerale sulfurea presente, chiamato Fonte San Paolo", attualmente cessato. L'accesso al complesso immobiliare avviene attraverso una strada a carreggiata ridotta (via dei Casali di San Sisto) che diparte dalla via Laurentina, all'interno (ed in prossimità) del GRA. Il complesso immobiliare è recintato e confina con il Fosso dell'Acqua Acetosa e con via dell'Acqua Acetosa Ostinese. All'interno dell'area recintata sono presenti altri immobili non facenti parte della proprietà pignorata, ma che utilizzano lo stesso ingresso. La zona quasi "rurale" dove è ubicato il complesso immobiliare è un residuo polmone verde in una zona pianamente e densamente urbanizzata, dotata di tutti i servizi, centri commerciali, uffici amministrativi, ecc. I mezzi pubblici presenti sono quelli di superficie (autobus). |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | N.D.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |          |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |          |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   |          |

| Bene N° 16 - Fabbricato industriale |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |           |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                  | Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, edificio T1, piano T                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>               | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>          | Fabbricato industriale<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 872, Part. 968, Sub. 501, Zc. 6, Categoria D7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Superficie</b> | 558,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>          | Lo stato conservativo è scarso. L'immobile è in avanzato stato di degrado con gravi ed estese infiltrazioni d'acqua dalle coperture, senza riscaldamento e con impianto elettrico fatiscente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                 | Diritto di piena proprietà sul seguente immobile sito in Comune di Roma, località "Acqua Acetosa Ostiense", Via dei Casali di San Sisto nn. 31 e 37, facente parte del compendio immobiliare ad uso industriale con annesso terreno pertinenziale di mq. 11.900 (undicimilanovecento), costituito da corti urbane di stabilimento, composto di fabbricati ad uso industriale, con annessi negozi, un magazzino e un appartamento e precisamente il fabbricato industriale distinto nel NCEU del Comune di Roma al foglio 872 part. 968 sub. 501 cat. D/7, Via dei Casali di San Sisto n. 31-37 Edificio T1 Piano T. L'immobile è composto da tre locali principali, tre locali tecnici, un portico. L'immobile è confinante con gli immobili distinti nel NCEU di Roma Fg 872, part. 961, part. 962 sub. 501, part. 118 sub. 501, salvo se altri. L'immobile è ubicato in zona OMI "Fonte Ostiense", Via dei Casali di San Sisto civv. 31-37, all'interno della Riserva Naturale dell'Acqua Acetosa, area naturale protetta istituita nel 1990, nel quartiere di Fonte Ostiense. Nel 1937 venne installato un impianto per la raccolta, imbottigliamento e commercializzazione dell'acqua minerale sulfurea presente, chiamato Fonte San Paolo", attualmente cessato. L'accesso al complesso immobiliare avviene attraverso una strada a carreggiata ridotta (via dei Casali di San Sisto) che diparte dalla via Laurentina, all'interno (ed in prossimità) del GRA. Il complesso immobiliare è recintato e confina con il Fosso dell'Acqua Acetosa e con via dell'Acqua Acetosa Ostinese. All'interno |                   |           |



|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                   | dell'area recintata sono presenti altri immobili non facenti parte della proprietà pignorata, ma che utilizzano lo stesso ingresso. La zona quasi "rurale " dove è ubicato il complesso immobiliare è un residuo polmone verde in una zona pianamente e densamente urbanizzata, dotata di tutti i servizi, centri commerciali, uffici amministrativi, ecc. I mezzi pubblici presenti sono quelli di superficie (autobus). |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | N.D.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

| <b>Bene N° 17 - Fabbricato industriale</b>        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |            |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Roma (RM) - Via dei Casali di San Sisto n. 31-37, piano T-1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |            |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Quota</b>      | 1/1        |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Fabbricato industriale<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 872, Part. 118, Sub. 503, Zc. 6, Categoria D7, Graffato part. 119                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Superficie</b> | 1030,80 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | Lo stato conservativo è nel complesso scarso. Gli impianti sono completamente fatiscenti, con presenza di estese infiltrazioni di acqua dalle coperture, nonché di risalita d' acqua dal terreno per capillarità ai piani terra. Impianti completamente fatiscenti, ove presenti. Compreso anche un capannone lato fosso dell'Acqua Acetosa, privo di impianti, quest'ultimo bene è in medio stato di conservazione.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |            |
| <b>Descrizione:</b>                               | <p>Diritto di piena proprietà sul seguente immobile sito in Comune di Roma, località "Acqua Acetosa Ostiense", Via dei Casali di San Sisto nn. 31 e 37, facente parte del compendio immobiliare ad uso industriale con annesso terreno pertinenziale di mq. 11.900 (undicimilanovecento), costituito da corti urbane di stabilimento, composto di fabbricati ad uso industriale, con annessi negozi, un magazzino e un appartamento e precisamente il fabbricato industriale distinto nel NCEU del Comune di Roma al foglio 872 part. 118 sub. 503 graffato con part. 119, cat. D/7, Via dei Casali di San Sisto n.31, n.37, PT-1. L'immobile è composto da numerosi corpi di fabbrica di cui un capannone composto da locale unico, un corpo di fabbrica ad uso uffici composto da sette locali principali, corridoio, disimpegno, ripostiglio, bagno, portico, una zona servizi con accesso esterno composta da disimpegno, due antibagni, due bagni, un locale deposito con accesso esterno, ulteriori dodici locali principali due disimpegni, quattro bagni, pozzo. L'immobile è confinante con gli immobili distinti nel NCEU di Roma Fg 872, part. 77 sub. 501, part. 77 sub. 502, part. 118 sub. 501, part. salvo se altri. L'immobile è ubicato in zona OMI "Fonte Ostiense", Via dei Casali di San Sisto civv. 31-37, all'interno della Riserva Naturale dell'Acqua Acetosa, area naturale protetta istituita nel 1990, nel quartiere di Fonte Ostiense. Nel 1937 venne installato un impianto per la raccolta, imbottigliamento e commercializzazione dell'acqua minerale sulfurea presente, chiamato Fonte San Paolo", attualmente cessato. L'accesso al complesso immobiliare avviene attraverso una strada a carreggiata ridotta (via dei Casali di San Sisto) che diparte dalla via Laurentina, all'interno (ed in prossimità) del GRA. Il complesso immobiliare è recintato e confina con il Fosso dell'Acqua Acetosa e con via dell'Acqua Acetosa Ostinese. All'interno dell'area recintata sono presenti altri immobili non facenti parte della proprietà pignorata, ma che utilizzano lo stesso ingresso. La zona quasi "rurale " dove è ubicato il complesso immobiliare è un residuo polmone verde in una zona pianamente e densamente urbanizzata, dotata di tutti i servizi, centri commerciali, uffici amministrativi, ecc. I mezzi pubblici presenti sono quelli di superficie (autobus).</p> |                   |            |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | N.D.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |            |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |            |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   |            |



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBITATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X4, PIANO T**

---

### *Iscrizioni*

- ☐ **Ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 13/05/2014  
Reg. gen. 53983 - Reg. part. 6429  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. - GRUPPO BANCO DESIO  
Contro \*\*\*\*\* S.R.L.  
Capitale: € 1.300.000,00  
Rogante: Becchetti Alfredo Maria  
Data: 09/05/2014  
N° repertorio: 25231  
N° raccolta: 11945
- ☐ **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 24/04/2023  
Reg. gen. 51441 - Reg. part. 37132  
Quota: 1/1  
A favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. - GRUPPO BANCO DESIO  
Contro \*\*\*\*\*S.R.L.

**BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBITATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X3, PIANO T**

---

### *Iscrizioni*

- ☐ **Ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 13/05/2014  
Reg. gen. 53983 - Reg. part. 6429  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. - GRUPPO BANCO DESIO  
Contro \*\*\*\*\* S.R.L.  
Capitale: € 1.300.000,00  
Rogante: Becchetti Alfredo Maria  
Data: 09/05/2014  
N° repertorio: 25231  
N° raccolta: 11945

### *Trascrizioni*

- ☐ **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 24/04/2023  
Reg. gen. 51441 - Reg. part. 37132  
Quota: 1/1



A favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. - GRUPPO BANCO DESIO  
Contro \*\*\*\*\* S.R.L.

**BENE N° 3 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X5, PIANO 1**

---

#### **Iscrizioni**

- ☐ **Ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 13/05/2014  
Reg. gen. 53983 - Reg. part. 6429  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. - GRUPPO BANCO DESIO  
Contro \*\*\*\*\* S.R.L.  
Capitale: € 1.300.000,00  
Rogante: Becchetti Alfredo Maria  
Data: 09/05/2014  
N° repertorio: 25231  
N° raccolta: 11945

#### **Trascrizioni**

- ☐ **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 24/04/2023  
Reg. gen. 51441 - Reg. part. 37132  
Quota: 1/1  
A favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. - GRUPPO BANCO DESIO  
Contro \*\*\*\*\* S.R.L.

**BENE N° 4 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO 1, PIANO T**

---

#### **Iscrizioni**

- ☐ **Ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 13/05/2014  
Reg. gen. 53983 - Reg. part. 6429  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. - GRUPPO BANCO DESIO  
Contro \*\*\*\*\* S.R.L.  
Capitale: € 1.300.000,00  
Rogante: Becchetti Alfredo Maria  
Data: 09/05/2014  
N° repertorio: 25231  
N° raccolta: 11945

#### **Trascrizioni**



☐ **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 24/04/2023

Reg. gen. 51441 - Reg. part. 37132

Quota: 1/1

A favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. - GRUPPO BANCO DESIO

Contro \*\*\*\*\* S.R.L.

**BENE N° 5 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBITATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X6, PIANO T**

---

**Iscrizioni**

☐ **Ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo

Iscritto a Roma 1 il 13/05/2014

Reg. gen. 53983 - Reg. part. 6429

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. - GRUPPO BANCO DESIO

Contro \*\*\*\*\* S.R.L.

Capitale: € 1.300.000,00

Rogante: Becchetti Alfredo Maria

Data: 09/05/2014

N° repertorio: 25231

N° raccolta: 11945

**Trascrizioni**

☐ **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 24/04/2023

Reg. gen. 51441 - Reg. part. 37132

Quota: 1/1

A favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. - GRUPPO BANCO DESIO

Contro \*\*\*\*\* S.R.L.

**BENE N° 6 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBITATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO X6, PIANO T**

---

**Iscrizioni**

☐ **Ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo

Iscritto a Roma 1 il 13/05/2014

Reg. gen. 53983 - Reg. part. 6429

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. - GRUPPO BANCO DESIO

Contro \*\*\*\*\* S.R.L.

Capitale: € 1.300.000,00

Rogante: Becchetti Alfredo Maria

Data: 09/05/2014



N° repertorio: 25231  
N° raccolta: 11945

### Trascrizioni

☐ **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 24/04/2023  
Reg. gen. 51441 - Reg. part. 37132  
Quota: 1/1  
A favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. - GRUPPO BANCO DESIO  
Contro \*\*\*\*\* S.R.L.

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, PIANO 1**

---

### Iscrizioni

☐ **Ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo

Iscritto a Roma 1 il 13/05/2014  
Reg. gen. 53983 - Reg. part. 6429  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. - GRUPPO BANCO DESIO  
Contro \*\*\*\*\* S.R.L.  
Capitale: € 1.300.000,00  
Rogante: Becchetti Alfredo Maria  
Data: 09/05/2014  
N° repertorio: 25231  
N° raccolta: 11945

### Trascrizioni

☐ **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 24/04/2023  
Reg. gen. 51441 - Reg. part. 37132  
Quota: 1/1  
A favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. - GRUPPO BANCO DESIO  
Contro \*\*\*\*\* S.R.L.

**BENE N° 8 - ENTE COMUNE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, PIANO T-1**

---

### Iscrizioni

☐ **Ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo

Iscritto a Roma 1 il 13/05/2014  
Reg. gen. 53983 - Reg. part. 6429  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. - GRUPPO BANCO DESIO



Contro \*\*\*\*\* S.R.L.  
Capitale: € 1.300.000,00  
Rogante: Becchetti Alfredo Maria  
Data: 09/05/2014  
N° repertorio: 25231  
N° raccolta: 11945

### **Trascrizioni**

☐ **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 24/04/2023  
Reg. gen. 51441 - Reg. part. 37132  
Quota: 1/1  
A favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. - GRUPPO BANCO DESIO  
Contro \*\*\*\*\* S.R.L.

**BENE N° 9 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31, PIANO T**

---

### **Iscrizioni**

☐ **Ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo

Iscritto a Roma 1 il 13/05/2014  
Reg. gen. 53983 - Reg. part. 6429  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. - GRUPPO BANCO DESIO  
Contro \*\*\*\*\* S.R.L.  
Capitale: € 1.300.000,00  
Rogante: Becchetti Alfredo Maria  
Data: 09/05/2014  
N° repertorio: 25231  
N° raccolta: 11945

### **Trascrizioni**

☐ **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 24/04/2023  
Reg. gen. 51441 - Reg. part. 37132  
Quota: 1/1  
A favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. - GRUPPO BANCO DESIO  
Contro \*\*\*\*\* S.R.L.

**BENE N° 10 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO T2, PIANO T**

---

### **Iscrizioni**

☐ **Ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo

Iscritto a Roma 1 il 13/05/2014



Reg. gen. 53983 - Reg. part. 6429  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. - GRUPPO BANCO DESIO  
Contro \*\*\*\*\* S.R.L.  
Capitale: € 1.300.000,00  
Rogante: Becchetti Alfredo Maria  
Data: 09/05/2014  
N° repertorio: 25231  
N° raccolta: 11945

### **Trascrizioni**

☐ **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 24/04/2023  
Reg. gen. 51441 - Reg. part. 37132  
Quota: 1/1  
A favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. - GRUPPO BANCO DESIO  
Contro \*\*\*\*\* S.R.L.

**BENE N° 11** - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO D1, PIANO T

---

### **Iscrizioni**

☐ **Ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo

Iscritto a Roma 1 il 13/05/2014  
Reg. gen. 53983 - Reg. part. 6429  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. - GRUPPO BANCO DESIO  
Contro \*\*\*\*\* S.R.L.  
Capitale: € 1.300.000,00  
Rogante: Becchetti Alfredo Maria  
Data: 09/05/2014  
N° repertorio: 25231  
N° raccolta: 11945

### **Trascrizioni**

☐ **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 24/04/2023  
Reg. gen. 51441 - Reg. part. 37132  
Quota: 1/1  
A favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. - GRUPPO BANCO DESIO  
Contro \*\*\*\*\* S.R.L.

**BENE N° 12** - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO D2, PIANO T

---



### **Iscrizioni**

- ☐ **Ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 13/05/2014  
Reg. gen. 53983 - Reg. part. 6429  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. - GRUPPO BANCO DESIO  
Contro \*\*\*\*\* S.R.L.  
Capitale: € 1.300.000,00  
Rogante: Becchetti Alfredo Maria  
Data: 09/05/2014  
N° repertorio: 25231  
N° raccolta: 11945

### **Trascrizioni**

- ☐ **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 24/04/2023  
Reg. gen. 51441 - Reg. part. 37132  
Quota: 1/1  
A favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. - GRUPPO BANCO DESIO  
Contro \*\*\*\*\* S.R.L.

---

## **BENE N° 13 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, PIANO T**

### **Iscrizioni**

- ☐ **Ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 13/05/2014  
Reg. gen. 53983 - Reg. part. 6429  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. - GRUPPO BANCO DESIO  
Contro \*\*\*\*\* S.R.L.  
Capitale: € 1.300.000,00  
Rogante: Becchetti Alfredo Maria  
Data: 09/05/2014  
N° repertorio: 25231  
N° raccolta: 11945

### **Trascrizioni**

- ☐ **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 24/04/2023  
Reg. gen. 51441 - Reg. part. 37132  
Quota: 1/1  
A favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. - GRUPPO BANCO DESIO  
Contro \*\*\*\*\* S.R.L.



**BENE N° 14 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO A, PIANO T**

---

**Iscrizioni**

- ☐ **Ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 13/05/2014  
Reg. gen. 53983 - Reg. part. 6429  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. - GRUPPO BANCO DESIO  
Contro \*\*\*\*\* S.R.L.  
Capitale: € 1.300.000,00  
Rogante: Becchetti Alfredo Maria  
Data: 09/05/2014  
N° repertorio: 25231  
N° raccolta: 11945

**Trascrizioni**

- ☐ **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 24/04/2023  
Reg. gen. 51441 - Reg. part. 37132  
Quota: 1/1  
A favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. - GRUPPO BANCO DESIO  
Contro \*\*\*\*\* S.R.L.

**BENE N° 15 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO B, PIANO T**

---

**Iscrizioni**

- ☐ **Ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 13/05/2014  
Reg. gen. 53983 - Reg. part. 6429  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. - GRUPPO BANCO DESIO  
Contro \*\*\*\*\* S.R.L.  
Capitale: € 1.300.000,00  
Rogante: Becchetti Alfredo Maria  
Data: 09/05/2014  
N° repertorio: 25231  
N° raccolta: 11945

**Trascrizioni**

- ☐ **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 24/04/2023  
Reg. gen. 51441 - Reg. part. 37132  
Quota: 1/1



A favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. - GRUPPO BANCO DESIO  
Contro \*\*\*\*\* S.R.L.

**BENE N° 16 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBITATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, EDIFICIO T1, PIANO T**

---

### **Iscrizioni**

- ☐ **Ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 13/05/2014  
Reg. gen. 53983 - Reg. part. 6429  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. - GRUPPO BANCO DESIO  
Contro \*\*\*\*\* S.R.L.  
Capitale: € 1.300.000,00  
Rogante: Becchetti Alfredo Maria  
Data: 09/05/2014  
N° repertorio: 25231  
N° raccolta: 11945

### **Trascrizioni**

- ☐ **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 24/04/2023  
Reg. gen. 51441 - Reg. part. 37132  
Quota: 1/1  
A favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. - GRUPPO BANCO DESIO  
Contro \*\*\*\*\* S.R.L.

**BENE N° 17 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBITATO A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DI SAN SISTO N. 31-37, PIANO T-1**

---

### **Iscrizioni**

- ☐ **Ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 13/05/2014  
Reg. gen. 53983 - Reg. part. 6429  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. - GRUPPO BANCO DESIO  
Contro \*\*\*\*\* S.R.L.  
Capitale: € 1.300.000,00  
Rogante: Becchetti Alfredo Maria  
Data: 09/05/2014  
N° repertorio: 25231  
N° raccolta: 11945

### **Trascrizioni**



□ **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 24/04/2023

Reg. gen. 51441 - Reg. part. 37132

Quota: 1/1

A favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. - GRUPPO BANCO DESIO

Contro \*\*\*\*\*S.R.L.

Roma, li 30/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Bagnara Gian Luca



## ALLEGATI

---

-  01\_visura catastale part. 77 sub 502
-  02\_visura catastale part. 77 sub 503
-  03\_visura catastale part. 77 sub 504
-  04\_visura catastale part. 79 sub 501
-  05\_visura catastale part. 117 sub 501
-  06\_visura catastale part. 117 sub 502
-  07\_visura catastale part. 118 sub 2
-  08\_visura catastale part. 118 sub 501
-  09\_visura catastale part. 150
-  10\_visura catastale part. 962 sub 501
-  11\_visura catastale part. 963 sub 501
-  12\_visura catastale part. 963 sub 502
-  13\_visura catastale part. 961
-  14\_visura catastale part. 964 sub 501
-  15\_visura catastale part. 965 sub 501
-  16\_visura catastale part. 968 sub 501
-  17\_visura catastale part. 118 sub 503
-  18\_estratto di mappa catastale
-  19\_planimetria catastale part. 77 sub 502
-  20\_planimetria catastale part. 77 sub 503
-  21\_planimetria catastale part. 77 sub 504
-  22\_planimetria catastale part. 79 sub 501
-  23\_planimetria catastale part 117 sub 501
-  24\_planimetria catastale part. 117 sub 502
-  25\_planimetria catastale part. 118 sub 2
-  26\_planimetria catastale part. 962 sub 501
-  27\_planimetria catastale part. 963 sub 501
-  28\_planimetria catastale part. 963 sub 502
-  29\_planimetria catastale part. 961
-  30\_planimetria catastale part. 964 sub 501
-  31\_planimetria catastale part. 965 sub 501
-  32\_planimetria catastale part. 968 sub 501
-  33\_planimetria catastale partt. 118-119 sub 503
-  34\_fascicolo condono prot. 86\_162421 \_2 NCEU Fg 872 part. 77 sub 502
-  35\_fascicolo condono prot. 86\_162421 \_1 NCEU Fg 872 part. 77 sub 503
-  36\_fascicolo condono prot. 86\_162425\_7 rif. NCEU Fg 872 part. 77 sub 504
-  37\_fascicolo condono prot. 86\_162425\_8 rif. NCEU Fg 872 part. 79 sub. 501
-  38\_fascicolo condono prot. 86\_162425\_4 rif. NCEU Fg 872 part. 117 sub. 501
-  39\_fascicolo condono prot. 86\_162425\_2 rif. NCEU Fg 872 part. 117 sub. 502
-  40\_fascicolo condono prot. 162420\_6 rif. NCEU Fg 872 part. 118 sub. 501
-  41\_fascicolo condono prot. 162420\_5 rif. NCEU Fg 872 part. 962 sub. 501
-  41b\_fascicolo condono prot. 86\_162425\_6 rif. part 962 sub. 501
-  42\_fascicolo condono prot. 86\_162422\_1 rif. NCEU Fg 872 part. 963 sub. 501
-  43\_fascicolo condono prot. 86\_162422\_2 rif. NCEU Fg 872 part. 963 sub. 502



-  44\_fascicolo condono prot. 86\_162425\_3 rif. NCEU Fg 872 part. 961
-  44b\_fascicolo condono prot. 162420\_1 rif. NCEU Fg 872 part. 961 solo tettoia
-  45\_fascicolo condono prot. 162425\_1 rif. NCEU Fg 872 part. 964 sub. 501
-  46\_fascicolo condono prot. 0-67641 rif. NCEU Fg 872 part. 965 sub 501
-  46b\_fascicolo condono prot. 86\_162425\_5 rif. NCEU Fg 872 part. 965 sub. 501
-  47\_fascicolo condono 95\_67681 part. 968 sub 501
-  48\_fascicolo condono prot. 162420\_9 anche sot. 8 ed Y-Y part. 119
  
-  49 Licenza edilizia n 1047 AR del 1954
-  50\_fascicolo progetto prot. 25046 del 1954 - rif licenza edilizia 1407 AR del 1954
-  51\_Progetto approvato - parte 1 - prot. 25046 del 1954 - rif licenza edilizia 1407 AR del 1954
-  52\_Progetto approvato - parte 2 - prot. 25046 del 1954 - rif licenza edilizia 1407 AR del 1954
-  53\_ parere archivio di stato
-  54\_foto storiche SARA NISTRI-1967
-  55\_foto storiche SARA NISTRI-1972
-  56\_foto storiche SARA NISTRI-1981
-  58\_ certificato di destinazione urbanistica
-  59\_ pareri SAR tutti edifici
-  60\_ Mod 5 impianto del 1947
-  61\_ Mod D1 part 117 del 2012
-  62\_ Mod D1 part 118 sub 2 del 2012
-  63\_ Mod D1 partt 77\_118\_119\_120 del 2012
-  64\_Mod 2 catasto del 1987
-  65\_elaborato planimetrico part. 77
-  66\_elaborato planimetrico part. 118 - 2002
-  67\_elaborato planimetrico part. 118 - 2003
-  68\_elaborato planimetrico part. 118 - 2010
-  69\_elaborato planimetrico part. 118 - giugno 2008
-  70\_elaborato planimetrico part. 118 - nov 2008
-  71\_elaborato planimetrico part. 118
-  72\_elenco immobili part. 118
-  73\_atto compravendita Notaio Fanfani rep. 45683
-  74\_atto costitutivo sorgenti san paolo rep 46733\_12393 del 20.12.2002
-  75\_atto di fusione Notaio Fanfani rep. 46703
-  76\_cessione di ramo d'azienda atto Notaio Fanfani rep. 48168
-  77\_compravendita atto Copia digitale Rep. n. 3687-signed
-  78\_compravendita atto Copia Rep. 21106
-  79\_rilievo fotografico
-  80\_visura catastale part. 77 sub 501
-  81\_elenco immobili part. 77
-  82\_rilievo grafico comparativo
-  83\_visure di conservatoria elenco
-  84\_visura catastale CT Fg 872 part. 142
-  85\_stralcio mappa catastale di primo impianto
-  86\_stralcio mappa catastale di secondo impianto
-  87\_stralcio mappa catastale catasto rustico
-  87bis\_stralcio mappa catastale catasto rustico legenda
-  88\_stralcio mappa catastale catasto gregoriano
-  89\_foto storiche SARA NISTRI-1967
-  QF20250119192-118055\_25\_F 0872\_p 77, 79, 118, 961, 963, 964, 965\_Bagnara Gian Luca.pdf

