

CONSULENZA TECNICA

Premessa

Con informativa del 12/11/2019 il Commissario Liquidatore dott. Andrea Russo, comunicava al Ministero dello Sviluppo Economico Direzione Generale per la Vigilanza sugli Enti, il Sistema Cooperativo e le Gestioni Commissariali - Divisione VI, che:

- 1) a seguito di ricerche effettuate, la risultava proprietaria di n. 5 box auto siti a Roma in via della Magliana n. 475, distinti catastalmente al foglio 788, particella 152, subalterni 535, 536, 538, 541 e 542;
- 2) ai fini della loro vendita vi era la necessità di:
 - * avere contezza che, effettivamente, gli immobili sopra indicati siano gli unici ad oggi di proprietà della
 - * avere conferma che tali unità immobiliari – come risulterebbe dagli accertamenti ipotecari condotti – siano liberi da gravami;
 - * avere una stima del valore degli immobili – nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano – finalizzata ad una successiva vendita.
- 3) era stato richiesto allo scrivente architetto Vittorio Vignoli con studio in Roma via Gian Domenico Romagnosi n. 20 un preventivo di spesa per le attività di cui sopra;
- 4) in risposta riceveva dallo stesso un'offerta che prevede il costo di €. 500,00 per la stima di ciascuna delle cinque unità immobiliari (e quindi per complessivi €. 2.500,00) e di €. 50,00 per ogni ispezione ipotecaria, nota di trascrizione e/o iscrizione acquisita, oltre al rimborso delle spese documentate, contributo di previdenza ed IVA di legge;
- 5) salvo diversa determinazione, avrebbe proceduto ad accettare il preventivo di spesa, conferendo al professionista l'incarico sopra specificato.

Attività svolte

Lo scrivente ha redatto il presente elaborato previo:

- a) Studio della documentazione fornita dal Commissario Liquidatore;
- b) Accertamenti e visure presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma, con reperimento di note di trascrizione e/o di iscrizione a nome della società;

- c) Indagini e ricerche con reperimento di documentazione presso l'archivio progetti del Comune di Roma;
- d) Accertamenti e visure presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Roma, con reperimento di visure, planimetrie, estratto di mappa, elaborato planimetrico, elenco subalterni, elenco immobili,
- e) Sopralluogo presso le unità immobiliari, con visione dello stato dei luoghi, verifiche metriche e rilievi fotografici;
- f) Acquisizione di documentazione condominiale;
- g) Indagini e ricerche di mercato anche presso agenzie immobiliari operanti sull'area interessata.

Svolgimento della consulenza

In ottemperanza a quanto richiesto verrà di seguito riportato:

Consistenza patrimoniale

Si procederà riportando tutte le note di trascrizione, a favore e contro, risultanti sugli archivi informatizzati delle Conservatorie d'Italia con esclusione di quelle relative a: pignoramenti, sequestri conservativi, sentenze di fallimento.

A conclusione si indicheranno i beni immobili attualmente di proprietà della società.

Iscrizioni Pregiudizievoli

Si procederà riportando tutte le note di iscrizione contro e/o a favore risultanti a nome della società, complete di eventuali annotazioni a margine delle ipoteche e/o comunicazioni di estinzione delle stesse. A conclusione si riporteranno gli eventuali gravami presenti sugli immobili attualmente di proprietà della società.

Si precisa che non verranno invece menzionate le trascrizioni e/o iscrizioni che nell'elenco sintetico delle formalità risultano cancellate.

Valutazione Immobili

Relativamente agli immobili oggetto di stima, si procederà riportando dapprima gli elementi comuni alle unità immobiliari quali:

Provenienza, Ubicazione e Descrizione Generale, Calcolo delle superfici, Individuazione catastale, Situazione urbanistico/edilizia, Utilizzo, Parti comuni, Metodo di stima, Suddivisione in lotti.
Successivamente, per ogni bene immobile verranno indicati: Descrizione, Superficie, Dati catastali, Confini, Conformità urbanistica, Valore all'attualità.

CONSISTENZA PATRIMONIALE

Come risulta dall'elenco di tutte le circoscrizioni di pubblicità immobiliare (**Allegato n. 1**) sono presenti note nel solo Ufficio Provinciale di Roma 1.

Dall'elenco sintetico delle formalità a nome della società (**Allegato n. 2**), sono presenti le seguenti trascrizioni a favore (color rosso) e contro (color verde) e più precisamente:

A) Trascrizione - formalità 7214 del 18/02/1999 (Allegato n. 3)

Descrizione Atto notarile pubblico

Notaio Valeria Morghen data 17/02/1999 rep. 107400 racc. 6769

Descrizione Atto di compravendita da

- 1) Comune Roma
Catasto Fg. 788 Part. 8 Sub. //
Immobile Terreno mq. 1355
- 2) Comune Roma
Catasto Fg. 788 Part. 35 Sub. //
Immobile Terreno mq. 110
- 3) Comune Roma
Catasto Fg. 788 Part. 47 Sub. //
Immobile Terreno mq. 80

B) Trascrizione - formalità 41024 del 28/05/2005 (Allegato n. 4)

Descrizione Scrittura privata con sottoscrizione autenticata

Notaio Casalino Elio data 24/05/2005 rep. 33319 racc. 13639

Descrizione Assegnazione a socio di - a favore di

- 1) Comune Roma
Catasto Fg. 788 Part. 152 Sub. 509
Immobile A/2 Consistenza vani 4
Indirizzo via della Magliana 475 piano T-1
- 2) Comune Roma
Catasto Fg. 788 Part. 152 Sub. 519
Immobile A/2 Consistenza vani 4
Indirizzo via della Magliana 475 piano T-1

C) Trascrizione - formalità 41025 del 28/05/2005 (Allegato n. 5)

Descrizione Scrittura privata con sottoscrizione autenticata
Notaio Casalino Elio data 24/05/2005 rep. 33319 racc. 13639
Descrizione Assegnazione a socio di .- a favore di

- 1) Comune Roma
Catasto Fg. 788 Part. 152 Sub. 510
Immobile A/2 Consistenza vani 3
Indirizzo via della Magliana 475 piano T-1
- 2) Comune Roma
Catasto Fg. 788 Part. 152 Sub. 520
Immobile A/2 Consistenza vani 3
Indirizzo via della Magliana 475 piano T-1
- 3) Comune Roma
Catasto Fg. 788 Part. 152 Sub. 537
Immobile C/6 Consistenza 19 mq.
Indirizzo via della Magliana 475 piano S1

D) Trascrizione - formalità 41026 del 28/05/2005 (Allegato n. 6)

Descrizione Scrittura privata con sottoscrizione autenticata
Notaio Casalino Elio data 24/05/2005 rep. 33319 racc. 13639
Descrizione Assegnazione a socio di .- a favore di

- 1) Comune Roma
Catasto Fg. 788 Part. 152 Sub. 511
Immobile A/2 Consistenza vani 3
Indirizzo via della Magliana 475 piano T-1
- 2) Comune Roma
Catasto Fg. 788 Part. 152 Sub. 521
Immobile A/2 Consistenza vani 3
Indirizzo via della Magliana 475 piano T-1
- 3) Comune Roma
Catasto Fg. 788 Part. 152 Sub. 545
Immobile C/6 Consistenza 19 mq.
Indirizzo via della Magliana 475 piano S1

E) Trascrizione - formalità 41027 del 28/05/2005 (Allegato n. 7)

Descrizione Scrittura privata con sottoscrizione autenticata
Notaio Casalino Elio data 24/05/2005 rep. 33319 racc. 13639
Descrizione Assegnazione a socio di - a favore di

- 1) Comune **Roma**
Catasto **Fg. 788 Part. 152 Sub. 512**
Immobile **A/2 Consistenza vani 3**
Indirizzo **via della Magliana 475 piano T-1**
- 2) Comune **Roma**
Catasto **Fg. 788 Part. 152 Sub. 522**
Immobile **A/2 Consistenza vani 3**
Indirizzo **via della Magliana 475 piano T-1**
- 3) Comune **Roma**
Catasto **Fg. 788 Part. 152 Sub. 546**
Immobile **C/6 Consistenza 19 mq.**
Indirizzo **via della Magliana 475 piano S1**

F) Trascrizione - formalità 41028 del 28/05/2005 (Allegato n. 8)

Descrizione Scrittura privata con sottoscrizione autenticata
Notaio Casalino Elio data 24/05/2005 rep. 33319 racc. 13639
Descrizione Assegnazione a socio di - a favore di

- 1) Comune **Roma**
Catasto **Fg. 788 Part. 152 Sub. 514**
Immobile **A/2 Consistenza vani 4**
Indirizzo **via della Magliana 475 piano T-1**
- 2) Comune **Roma**
Catasto **Fg. 788 Part. 152 Sub. 524**
Immobile **A/2 Consistenza vani 4**
Indirizzo **via della Magliana 475 piano T-1**
- 3) Comune **Roma**
Catasto **Fg. 788 Part. 152 Sub. 549**
Immobile **C/6 Consistenza 24 mq.**
Indirizzo **via della Magliana 475 piano S1**

G) Trascrizione - formalità 41029 del 28/05/2005 (Allegato n. 9)

Descrizione Scrittura privata con sottoscrizione autenticata
Notaio Casalino Elio data 24/05/2005 rep. 33319 racc. 13639
Descrizione Assegnazione a socio di - a favore di

- 1) Comune **Roma**
Catasto **Fg. 788 Part. 152 Sub. 516**
Immobile **A/2 Consistenza vani 3,5**
Indirizzo **via della Magliana 475 piano T**
- 2) Comune **Roma**
Catasto **Fg. 788 Part. 152 Sub. 526**
Immobile **A/2 Consistenza vani 3,5**
Indirizzo **via della Magliana 475 piano T**
- 3) Comune **Roma**
Catasto **Fg. 788 Part. 152 Sub. 552**
Immobile **C/6 Consistenza 23 mq.**
Indirizzo **via della Magliana 475 piano S1**

H) Trascrizione - formalità 41030 del 28/05/2005 (Allegato n. 10)

Descrizione Scrittura privata con sottoscrizione autenticata
Notaio Casalino Elio data 24/05/2005 rep. 33319 racc. 13639
Descrizione Assegnazione a socio di cooperativa edilizia - a favore di

- 1) Comune **Roma**
Catasto **Fg. 788 Part. 152 Sub. 532**
Immobile **A/2 Consistenza vani 3,5**
Indirizzo **via della Magliana 475 piano 1-2 Edificio B**

I) Trascrizione - formalità 41031 del 28/05/2005 (Allegato n. 11)

Descrizione Scrittura privata con sottoscrizione autenticata
Notaio Casalino Elio data 24/05/2005 rep. 33319 racc. 13639
Descrizione Assegnazione a socio di - a favore di

- 1) Comune **Roma**
Catasto **Fg. 788 Part. 152 Sub. 529**
Immobile **A/2 Consistenza vani 3,5**
Indirizzo **via della Magliana 475 piano 1-2 Edificio B**

J) Trascrizione - formalità 41032 del 28/05/2005 (Allegato n. 12)

Descrizione Scrittura privata con sottoscrizione autenticata

Notaio Casalino Elio data 24/05/2005 rep. 33319 racc. 13639

Descrizione Assegnazione a socio di - a favore di

1) Comune Roma

Catasto Fg. 788 Part. 152 Sub. 530

Immobile A/2 Consistenza vani 2,5

Indirizzo via della Magliana 475 piano 1-2 edificio B

2) Comune Roma

Catasto Fg. 788 Part. 152 Sub. 540

Immobile C/6 Consistenza 31 mq.

Indirizzo via della Magliana 475 piano S1

K) Trascrizione - formalità 41033 del 28/05/2005 (Allegato n. 13)

Descrizione Scrittura privata con sottoscrizione autenticata

Notaio Casalino Elio data 24/05/2005 rep. 33319 racc. 13639

Descrizione Assegnazione a socio di - a favore di

1) Comune Roma

Catasto Fg. 788 Part. 152 Sub. 528

Immobile A/2 Consistenza vani 3

Indirizzo via della Magliana 475 piano 1-2 Edificio B

L) Trascrizione - formalità 41034 del 28/05/2005 (Allegato n. 14)

Descrizione Scrittura privata con sottoscrizione autenticata

Notaio Casalino Elio data 24/05/2005 rep. 33319 racc. 13639

Descrizione Assegnazione a socio di - a favore di

1) Comune Roma

Catasto Fg. 788 Part. 152 Sub. 533

Immobile A/2 Consistenza vani 2,5

Indirizzo via della Magliana 475 piano 1-2 edificio B

2) Comune Roma

Catasto Fg. 788 Part. 152 Sub. 551

Immobile C/6 Consistenza 24 mq.

Indirizzo via della Magliana 475 piano S1

M) Trascrizione - formalità 43396 del 08/06/2005 (Allegato n. 15)

Descrizione Scrittura privata con sottoscrizione autenticata

Notaio Casalino Elio data 31/05/2005 rep. 33331 racc. 13643

Descrizione Assegnazione a socio di - a favore di

1) Comune Roma

Catasto Fg. 788 Part. 152 Sub. 513

Immobile A/2 Consistenza vani 3,0

Indirizzo via della Magliana 475 piano T-1 edificio A

2) Comune Roma

Catasto Fg. 788 Part. 152 Sub. 523

Immobile A/2 Consistenza vani 3,0

Indirizzo via della Magliana 475 piano T-1 edificio A

3) Comune Roma

Catasto Fg. 788 Part. 152 Sub. 539

Immobile C/6 Consistenza 22 mq.

Indirizzo via della Magliana 475 piano S1

N) Trascrizione - formalità 78410 del 05/10/2005 (Allegato n. 16)

Descrizione Scrittura privata con sottoscrizione autenticata

Notaio Casalino Elio data 30/09/2005 rep. 33665 racc. 13761

Descrizione Assegnazione a socio di - a favore di

1) Comune Roma

Catasto Fg. 788 Part. 152 Sub. 515

Immobile A/2 Consistenza vani 3,5

Indirizzo via della Magliana 475 piano T

2) Comune Roma

Catasto Fg. 788 Part. 152 Sub. 525

Immobile A/2 Consistenza vani 3,5

Indirizzo via della Magliana 475 piano T

O) Trascrizione - formalità 79957 del 10/10/2005 (Allegato n. 17)

Descrizione Scrittura privata con sottoscrizione autenticata

Notaio Tarquini Giuseppe data 06/10/2005 rep. 508986 racc. //

Descrizione Assegnazione a socio di - a favore di

1) Comune Roma
Catasto Fg. 788 Part. 152 Sub. 517
Immobile C/1 Consistenza 40 mq.
Indirizzo via della Magliana snc piano T-S1 edificio B

2) Comune Roma
Catasto Fg. 788 Part. 152 Sub. 503
Immobile C/6 Consistenza 13 mq.
Indirizzo via della Magliana snc piano T

3) Comune Roma
Catasto Fg. 788 Part. 152 Sub. 518
Immobile C/1 Consistenza 40 mq.
Indirizzo via della Magliana snc piano T-S1 edificio B

4) Comune Roma
Catasto Fg. 788 Part. 152 Sub. 504
Immobile C/6 Consistenza 13 mq.
Indirizzo via della Magliana snc piano T

P) Trascrizione - formalità 81794 del 18/10/2005 (Allegato n. 18)

Descrizione Scrittura privata con sottoscrizione autenticata

Notaio Casalino Elio data 10/10/2005 rep. 33674 racc.13770

Descrizione Assegnazione a socio di (- a favore di e

1) Comune Roma
Catasto Fg. 788 Part. 152 Sub. 547
Immobile C/6 Consistenza 18 mq.
Indirizzo via della Magliana snc piano S1

Q) Trascrizione - formalità 86875 del 05/11/2005 (Allegato n. 19)

Descrizione Scrittura privata con sottoscrizione autenticata

Notaio Casalino Elio data 02/11/2005 rep. 33728 racc. 13812

Descrizione Assegnazione a socio di (- a favore di

1) Comune Roma
Catasto Fg. 788 Part. 152 Sub. 531
Immobile A/2 Consistenza vani 2,5
Indirizzo via della Magliana 475 piano 1-2 edificio B

2) Comune Roma
Catasto Fg. 788 Part. 152 Sub. 550
Immobile C/6 Consistenza 29 mq.
Indirizzo via della Magliana 475 piano S1

R) Trascrizione - formalità 49669 del 17/07/2009 (Allegato n. 20)

Descrizione Atto notarile pubblico
Notaio Gilardoni Carlo Annibale data 16/07/2009 rep. 42678 racc. 10694
Descrizione Atto tra vivi Compravendita - a favore di

1) Comune Roma
Catasto Fg. 788 Part. 152 Sub. 543
Immobile C/6 Consistenza 53 mq.
Indirizzo via della Magliana snc interno A piano S1

2) Comune Roma
Catasto Fg. 788 Part. 152 Sub. 553
Immobile C/6 Consistenza 53 mq.
Indirizzo via della Magliana snc interno B piano S1

S) Trascrizione - formalità 20840 del 19/03/2013 (Allegato n. 21)

Descrizione Atto notarile pubblico
Notaio Bompadre Stefano data 18/03/2013 rep. 15012 racc. 10131
Descrizione Atto tra vivi Compravendita - a favore di

1) Comune Roma
Catasto Fg. 788 Part. 152 Sub. 548
Immobile C/6 Consistenza 18 mq.
Indirizzo via della Magliana snc interno 12 piano S1

T) Trascrizione - formalità 29398 del 24/04/2015 (Allegato n. 22)

Descrizione Scrittura privata con sottoscrizione autenticata
Notaio Gilardoni Carlo Annibale data 08/04/2015 rep. 48404 racc. 12621
Descrizione Contratto preliminare di compravendita - a favore di

1) Comune Roma
Catasto Fg. 788 Part. 152 Sub. 536
Immobile C/6 Consistenza 18 mq.
Indirizzo via della Magliana snc interno 2 piano S1

2) Comune Roma
Catasto Fg. 788 Part. 152 Sub. 538
Immobile C/6 Consistenza 19 mq.
Indirizzo via della Magliana snc interno 4 piano S1

3) Comune Roma
Catasto Fg. 788 Part. 152 Sub. 541
Immobile C/6 Consistenza 23 mq.
Indirizzo via della Magliana snc interno 7 piano S1

4) Comune Roma
Catasto Fg. 788 Part. 152 Sub. 542
Immobile C/6 Consistenza 23 mq.
Indirizzo via della Magliana snc interno 8 piano S1

Per quanto sopra e sulla base di quanto riportato nella documentazione catastale e precisamente: Elenco Immobili (**Allegato n. 23**); Elenco Subalterni (**Allegato n. 24**) ed Elaborato Planimetrico (**Allegato n. 25**), risultano ancora di proprietà della società Romana Case '86, i seguenti beni immobili facenti parte del fabbricato sito a Roma in via della Magliana 475, così distinti:

- 1) Box auto interno int. 1 fg. 788, part. 152, sub. 535
- 2) Box auto interno int. 2 fg. 788, part. 152, sub. 536
- 3) Box auto interno int. 4 fg. 788, part. 152, sub. 538
- 4) Box auto interno int. 7 fg. 788, part. 152, sub. 541
- 5) Box auto interno int. 8 fg. 788, part. 152, sub. 542.

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Come riportato sempre nell'elenco delle formalità a nome della società, sono presenti le seguenti iscrizioni contro, annotazioni e cancellazioni (color blu) e precisamente:

A. Iscrizione - formalità 12262 del 29/05/2001 (Allegato n. 26)

Descrizione Atto notarile pubblico

Notaio Leofredi Andrea data 28/05/2001 rep. 3698 racc. //

Descrizione Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Capitale £. 2.000.000.000 - Totale £. 3.000.000.000 - a favore di Banca Popolare di Bergamo -

Immobili oggetto di ipoteca:

- 1) Comune **Roma**
Catasto **Fg. 788 Part. 8**
Immobile **Terreno Consistenza 13 are 55 centiare**
Indirizzo **via della Magliana 475**
- 2) Comune **Roma**
Catasto **Fg. 788 Part. 35**
Immobile **Terreno Consistenza 1 are 10 centiare**
Indirizzo **via della Magliana 475**
- 3) Comune **Roma**
Catasto **Fg. 788 Part. 47**
Immobile **Terreno Consistenza // are 80 centiare**

B. Annotazione - formalità 22311 del 09/03/2007 (Allegato n. 27)

Descrizione Scrittura privata con sottoscrizione autenticata

Notaio Ermini Stefano data 06/03/2006 rep. 46827 racc. //

Descrizione Restrizione di beni

Immobili oggetto di restrizione:

- 1) Catasto **Fg. 788 Part. 152 Sub. 529**
Immobile **A Consistenza //**
Indirizzo **via della Magliana, piano 1/2**

C. Annotazione - formalità 36212 del 09/05/2007 (Allegato n. 28)

Descrizione Scrittura privata con sottoscrizione autenticata

Notaio Bellini Luigi data 19/12/2005 rep. 178423 racc. //

Descrizione Restrizione di beni

Immobili oggetto di restrizione:

- 1) Catasto **Fg. 788 Part. 152 Sub. 525**
Immobile **A/4 Consistenza //**
Indirizzo **via della Magliana, piano T**
- 2) Catasto **Fg. 788 Part. 152 Sub. 515**
Immobile **A/4 Consistenza //**
Indirizzo **via della Magliana, piano T**

D. Annotazione - formalità 50376 del 11/08/2007 (Allegato n. 29)

Descrizione Scrittura privata con sottoscrizione autenticata

Notaio Bellini Luigi data 02/05/2007 rep. 179206 racc. 11789

Descrizione Restrizione di beni

Immobili oggetto di restrizione:

- 1) Catasto **Fg. 788 Part. 152 Sub. 530**
Immobile **A/4 Consistenza //**
Indirizzo **via della Magliana**
- 2) Catasto **Fg. 788 Part. 152 Sub. 540**
Immobile **C/6 Consistenza //**
Indirizzo **via della Magliana**

E. Annotazione - formalità 20790 del 04/08/2008 (Allegato n. 30)

Descrizione Scrittura privata con sottoscrizione autenticata

Notaio Casalino Elio data 07/12/2004 rep. 32752 racc. //

Descrizione Restrizione di beni

Immobili oggetto di restrizione:

- 1) Catasto **Fg. 788 Part. 152 Sub. 503**
Immobile **C/6 Consistenza //**
Indirizzo //
- 2) Catasto **Fg. 788 Part. 152 Sub. 504**
Immobile **C/6 Consistenza //**
Indirizzo //
- 3) Catasto **Fg. 788 Part. 152 Sub. 517**
Immobile **C/1 Consistenza //**
Indirizzo //
- 4) Catasto **Fg. 788 Part. 152 Sub. 518**
Immobile **C/1 Consistenza //**
Indirizzo //
- 5) Catasto **Fg. 788 Part. 152 Sub. 523**
Immobile **Fabb. Consistenza //**
Indirizzo //
- 6) Catasto **Fg. 788 Part. 152 Sub. 513**
Immobile **Fabb. Consistenza //**
Indirizzo //

- 7) Catasto **Fg. 788** **Part. 152** **Sub. 531**
Immobile **Fabb.** **Consistenza //**
Indirizzo //
- 8) Catasto **Fg. 788** **Part. 152** **Sub. 535**
Immobile **C/1** **Consistenza //**
Indirizzo //
- 9) Catasto **Fg. 788** **Part. 152** **Sub. 536**
Immobile **C/1** **Consistenza //**
Indirizzo //
- 10) Catasto **Fg. 788** **Part. 152** **Sub. 538**
Immobile **C/1** **Consistenza //**
Indirizzo //
- 11) Catasto **Fg. 788** **Part. 152** **Sub. 539**
Immobile **C/1** **Consistenza //**
Indirizzo //
- 12) Catasto **Fg. 788** **Part. 152** **Sub. 541**
Immobile **C/1** **Consistenza //**
Indirizzo //
- 13) Catasto **Fg. 788** **Part. 152** **Sub. 542**
Immobile **C/1** **Consistenza //**
Indirizzo //
- 14) Catasto **Fg. 788** **Part. 152** **Sub. 543**
Immobile **C/1** **Consistenza //**
Indirizzo //
- 15) Catasto **Fg. 788** **Part. 152** **Sub. 547**
Immobile **C/1** **Consistenza //**
Indirizzo //
- 16) Catasto **Fg. 788** **Part. 152** **Sub. 548**
Immobile **C/1** **Consistenza //**
Indirizzo //
- 17) Catasto **Fg. 788** **Part. 152** **Sub. 550**
Immobile **C/1** **Consistenza //**
Indirizzo //
- 18) Catasto **Fg. 788** **Part. 152** **Sub. 553**
Immobile **C/1** **Consistenza //**

Indirizzo //

F. Annotazione - formalità 20791 del 04/08/2008 (Allegato n. 31)

Descrizione Scrittura privata con sottoscrizione autenticata

Notaio Casalino Elio data 07/12/2004 rep. 32752 racc. //

Descrizione Frazionamento in quota

Immobili oggetto di frazionamento in quota:

1)	Catasto	Fg. 788	Part. 152	Sub. 519			
	Catasto	Fg. 788	Part. 152	Sub. 509	Capitale	€. 92.000,00	Ipoteca €. 138.000,00
2)	Catasto	Fg. 788	Part. 152	Sub. 520			
	Catasto	Fg. 788	Part. 152	Sub. 510	Capitale	€. 88.000,00	Ipoteca €. 132.000,00
3)	Catasto	Fg. 788	Part. 152	Sub. 537	Capitale	//	Ipoteca //
4)	Catasto	Fg. 788	Part. 152	Sub. 521			
	Catasto	Fg. 788	Part. 152	Sub. 511	Capitale	€. 82.000,00	Ipoteca €. 123.000,00
5)	Catasto	Fg. 788	Part. 152	Sub. 545	Capitale	//	Ipoteca //
6)	Catasto	Fg. 788	Part. 152	Sub. 522			
	Catasto	Fg. 788	Part. 152	Sub. 512	Capitale	€. 81.000,00	Ipoteca €. 121.500,00
7)	Catasto	Fg. 788	Part. 152	Sub. 546	Capitale	//	Ipoteca //
8)	Catasto	Fg. 788	Part. 152	Sub. 524			
	Catasto	Fg. 788	Part. 152	Sub. 514	Capitale	€. 108.000,00	Ipoteca €. 162.000,00
9)	Catasto	Fg. 788	Part. 152	Sub. 549	Capitale	//	Ipoteca //
10)	Catasto	Fg. 788	Part. 152	Sub. 525			
	Catasto	Fg. 788	Part. 152	Sub. 515	Capitale	€. 70.000,00	Ipoteca €. 105.000,00
11)	Catasto	Fg. 788	Part. 152	Sub. 526			
	Catasto	Fg. 788	Part. 152	Sub. 516	Capitale	€. 83.000,00	Ipoteca €. 124.500,00
12)	Catasto	Fg. 788	Part. 152	Sub. 552	Capitale	//	Ipoteca //
13)	Catasto	Fg. 788	Part. 152	Sub. 528	Capitale	€. 77.000,00	Ipoteca €. 115.500,00
14)	Catasto	Fg. 788	Part. 152	Sub. 529	Capitale	€. 98.000,00	Ipoteca €. 147.000,00
15)	Catasto	Fg. 788	Part. 152	Sub. 530	Capitale	€. 72.000,00	Ipoteca €. 108.000,00
16)	Catasto	Fg. 788	Part. 152	Sub. 540	Capitale	//	Ipoteca //
17)	Catasto	Fg. 788	Part. 152	Sub. 532	Capitale	€. 94.000,00	Ipoteca €. 141.000,00
18)	Catasto	Fg. 788	Part. 152	Sub. 533	Capitale	€. 87.913,80	Ipoteca €. 131.870,70
19)	Catasto	Fg. 788	Part. 152	Sub. 551	Capitale	//	Ipoteca //

G. Annotazione - formalità 4883 del 27/02/2009 (Allegato n. 32)

Descrizione Atto notarile pubblico

Notaio Ermini Stefano data 23/01/2009 rep. 48937 racc. 6337

Descrizione Surrogazione in quota di mutuo frazionato a favore di B.N.L.

Immobili oggetto di frazionamento in quota:

- | | | | | | | | | |
|----|---------|----------------|------------------|-----------------|----------|---------------------|------------|----------------------|
| 1) | Catasto | Fg. 788 | Part. 152 | Sub. 522 | | | | |
| | Catasto | Fg. 788 | Part. 152 | Sub. 512 | Capitale | €. 81.000,00 | Ipoteca | €. 121.500,00 |
| 2) | Catasto | Fg. 788 | Part. 152 | Sub. 546 | Capitale | | // Ipoteca | // |

H. Cancellazione – Prot. RM 368978 Reg. n. 17138 del 03/09/2008 (Allegato n. 33)

Immobili oggetto di cancellazione d'ipoteca:

- | | | | | |
|----|---------|----------------|------------------|-----------------|
| 1) | Catasto | Fg. 788 | Part. 152 | Sub. 533 |
| 2) | Catasto | Fg. 788 | Part. 152 | Sub. 551 |

I. Cancellazione – Prot. RM 524369 Reg. n. 12924 del 04/06/2010 (Allegato n. 34)

Immobili oggetto di cancellazione d'ipoteca:

- | | | | | |
|----|---------|----------------|------------------|-----------------|
| 1) | Catasto | Fg. 788 | Part. 152 | Sub. 509 |
| | Catasto | Fg. 788 | Part. 152 | Sub. 519 |

J. Cancellazione – Prot. RM 922824 Reg. n. 23662 del 13/12/2012 (Allegato n. 35)

Immobili oggetto di cancellazione d'ipoteca:

- | | | | | |
|----|---------|----------------|------------------|-----------------|
| 1) | Catasto | Fg. 788 | Part. 152 | Sub. 522 |
| | Catasto | Fg. 788 | Part. 152 | Sub. 512 |

K. Cancellazione – Prot. RM 1002975 Reg. n. 9357 del 23/05/2017 (Allegato n. 36)

Immobili oggetto di cancellazione d'ipoteca:

- | | | | | |
|----|---------|----------------|------------------|-----------------|
| 1) | Catasto | Fg. 788 | Part. 152 | Sub. 524 |
| | Catasto | Fg. 788 | Part. 152 | Sub. 514 |
| 2) | Catasto | Fg. 788 | Part. 152 | Sub. 549 |

L. Cancellazione – Prot. RM 1475995 Reg. n. 11472 del 16/07/2018 (Allegato n. 37)

Immobili oggetto di cancellazione d'ipoteca:

- | | | | | |
|----|---------|----------------|------------------|-----------------|
| 1) | Catasto | Fg. 788 | Part. 152 | Sub. 521 |
| | Catasto | Fg. 788 | Part. 152 | Sub. 511 |
| 2) | Catasto | Fg. 788 | Part. 152 | Sub. 545 |

M. Cancellazione – Prot. RM 1508906 Reg. n. 11799 del 20/07/2018 (Allegato n. 38)

Immobili oggetto di cancellazione d'ipoteca:

- 1) Catasto **Fg. 788 Part. 152 Sub. 526**
Catasto **Fg. 788 Part. 152 Sub. 516**
- 2) Catasto **Fg. 788 Part. 152 Sub. 552**

N. Cancellazione – Prot. RM 2065476 Reg. n. 18712 del 04/12/2019 (Allegato n. 39)

Immobili oggetto di cancellazione d'ipoteca:

- 1) Catasto **Fg. 788 Part. 152 Sub. 520**
Catasto **Fg. 788 Part. 152 Sub. 510**
- 2) Catasto **Fg. 788 Part. 152 Sub. 537**

Risulta inoltre presente una iscrizione a favore della :

e precisamente:

Iscrizione - formalità 44557 del 27/10/2005 (Allegato n. 40)

Descrizione Scrittura privata con sottoscrizione autenticata

Notaio Tarquini Giuseppe data 19/10/2005 rep. 512232 racc. //

Descrizione Ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di cambiali

Capitale €. 32.000,00 - Totale €. 32.000,00 – contro la

Immobili oggetto di ipoteca:

- 1) Comune **Roma**
Catasto **Fg. 788 Part. 152 Sub. 517**
Immobile **C/1 Consistenza**
Indirizzo **via della Magliana snc**
- 2) Comune **Roma**
Catasto **Fg. 788 Part. 152 Sub. 503**
Immobile **C/6 Consistenza**
Indirizzo **via della Magliana snc**
- 3) Comune **Roma**
Catasto **Fg. 788 Part. 152 Sub. 518**
Immobile **C/1 Consistenza**
Indirizzo **via della Magliana snc**
- 4) Comune **Roma**
Catasto **Fg. 788 Part. 152 Sub. 504**
Immobile **C/6 Consistenza**
Indirizzo **via della Magliana snc**

Per quanto sopra riportato gli immobili ancora in testa alla
risultano liberi da gravami.

sopra indicati,

VALUTAZIONE IMMOBILI

Provenienza

Con atto di compravendita a rogito notaio Valeria Morghen del 17/02/1999, repertorio 107400 raccolta 6769, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 18/02/1999, Registro generale 11234, Registro particolare 7214, la
acquistava dalla n. 3 lotti di terreno della superficie catastale complessiva di mq. 1.545,00 distinti al N.C.T. al foglio 788 particelle 8, 35, 47. Successivamente, sull'intera area (ad oggi corrispondente all'attuale particella catastale 152), la società stessa vi realizzava le costruzioni di cui sono parte i box auto oggetto di stima.

Ubicazione e Descrizione Generale

Gli immobili sono ubicati a sud-ovest della città in una zona periferica posta tra la via della Magliana e l'autostrada che collega la capitale con l'aeroporto internazionale Leonardo da Vinci e più precisamente al civico 475 di detta via (**Allegato n. 41**).

La zona a vocazione principalmente terziaria comprende diversi capannoni e/o depositi industriali con la presenza di isolati fabbricati ad uso residenziale.

Gli immobili in oggetto, sono parte di un organismo edilizio suddiviso in due corpi di fabbrica denominati "A" e "B", comprendente 14 appartamenti, 18 box auto di cui due denominati "garage" ed un negozio.

La costruzione, che si sviluppa su quattro livelli di cui uno interrato, dove si trovano i box auto, ha una struttura portante in cemento armato con le tamponature esterne rifinite in parte a cortina ed in parte ad intonaco tinteggiato e con la copertura a tetto (**foto n. 1**). Da una ricognizione visiva non si sono riscontrati evidenti segni di degrado per i quali necessitano urgenti lavori di manutenzione.

I box auto divisi in due blocchi da n. 9 unità, speculari ed indipendenti tra loro, hanno le rampe di accesso poste ai lati della costruzione su strada. Quelli in oggetto si trovano sul lato sinistro e con l'accesso che avviene da un cancello in ferro motorizzato, posto alla fine della rampa. La pavimentazione interna è in calcestruzzo di tipo industriale, le pareti divisorie sono in blocchetti di calcestruzzo tinteggiati mentre le porte sono basculanti e in lamiera zincata (**foto da 2 a 6**). Per motivi di smaltimento delle acque (piovane e/o reflue), è presente nel box auto n.1 un pozzetto

provvisto di pompa di immersione mentre una canale di raccolta situata lungo il muro controterra percorre tutti i box contraddistinti con i numeri da n. 1 a n. 4 (**foto 7, 8**). Sono presenti in alcuni di essi delle macchie di umidità dovute a infiltrazioni d'acqua piovana e/o da tubi di scarico (**foto 9, 10, 11**).

Calcolo delle superfici

Le superfici calpestabili degli immobili sono state ricavate da misurazioni eseguite in loco mentre, per il computo delle superfici commerciali, si è fatto riferimento alla ex norma UNI 10750/2005, dove il criterio adottato prevede, che la superficie lorda commerciale fosse la somma del 100% di quella calpestabile e metà di quella delle pareti perimetrali.

Individuazione catastale

L'intero complesso edilizio risulta censito al foglio 788, particella 152. L'estratto di mappa (**Allegato n. 42**) conferma l'esattezza della particella riportata nelle visure catastali degli immobili che è anche corrispondente all'intera area a suo tempo acquistata.

I box auto in oggetto risultano tutti regolarmente intestati alla

Come riportato nell'elenco subalterni, sono beni comuni non censibili anche ai box auto in oggetto, la rampa di accesso sub 506, l'area di manovra ed il vano scale dell'uscita di sicurezza sub. 534.

Situazione urbanistico/edilizia

Da accertamenti e visure eseguite presso l'Archivio progetti del Comune di Roma si è accertato che l'intera costruzione è stata realizzata a seguito dei seguenti titoli urbanistico/edilizi:

- Concessione edilizia n. 1130/C rilasciata in data 19/12/1997, progetto protocollo n. 45220 e nuovi tipi prot. 8817/1997;
- Concessione edilizia di voltura n. 182/C rilasciata in data 21/02/2001, protocollo n. 17650/1999;
- Concessione edilizia di completamento n. 1043/C rilasciata in data 09/10/2002, protocollo n. 74147/2001.

Non risulta rilasciata licenza di agibilità.

Rispetto al progetto a suo tempo approvato sono state riscontrate delle difformità che saranno evidenziate per ogni singolo box auto.

Inoltre, come comunicato dall'amministrazione condominiale l'autorimessa è sprovvista del Certificato di Prevenzioni Incendi.

Utilizzo

Come riportato nel verbale di accesso redatto dal Commissario Liquidatore dott. Andrea Russo in data 19/11/2019, gli immobili sono liberi e nella disponibilità della società; pertanto in sede di stima saranno valutati come tali.

Parti comuni

Le parti comuni nonché tutti i diritti, obblighi e riserve sono specificati nel regolamento di condominio (**Allegato n. 43**) fornito dall'amministrazione condominiale.

Metodo di stima

Per la definizione dei più probabili valori di mercato dei box auto all'attualità, saranno applicati due diversi criteri di stima, mediandone poi i risultati ottenuti. Il primo criterio è quello per valore commerciale, che si articola nel reperimento di dati elementari relativi a prezzi di mercato di beni simili, che presentano affinità costruttive, commerciali ed ubicative a quello in oggetto, secondo un parametro unitario, che in questo caso è rappresentato dal prezzo in €/mq. di superficie commerciale. Il secondo criterio è quello della capitalizzazione di reddito, che consiste nella capitalizzazione al 4,00% del reddito annuo lordo per locazione, previa la detrazione di tutte le spese quantificabili nel 27% del reddito stesso. Le fonti, dalle quali sono state desunte le quotazioni di mercato riscontrabili nella zona che ne hanno determinato il più probabile valore di mercato, sono state: - "Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma" redatto dalla Camera di Commercio (**Allegato n. 44**); - "Osservatorio dei Valori Immobiliari" a cura del Ministero delle Finanze, Agenzia del Territorio (**Allegato n. 45**); Borsinoimmobiliare.it (**Allegato n. 46**). Successivamente sono state assunte informazioni da agenti immobiliari operanti nell'area interessata.

Sulla base delle quotazioni riportate nei diversi listini, il valore unitario medio riscontrato nella zona è di circa €. 1.200,00/mq. Nello specifico, tenuto conto: che nelle immediate vicinanze non sono presenti altri fabbricati residenziali e/o uffici che potrebbero rendere commercialmente appetibili i box auto in oggetto, che vi sono delle problematiche legate allo smaltimento delle acque rendendo l'autorimessa a rischio di potenziali allagamenti, che all'interno dei box auto si trova una canale di smaltimento delle acque, che l'andamento dell'intero mercato immobiliare è ancora in difficoltà con la diminuzione sia nelle compravendite che nei prezzi di mercato; si ritiene che il prezzo medio unitario riscontrato debba essere ridotto della percentuale del 25% e che di conseguenza il valore unitario attribuibile ai box auto in oggetto debba essere ridotto a €. 900,00/mq.

Analogo discorso è riferibile anche alle locazioni, dove il canone mensile più realistico è stimato in €. 70,00/mese.

Suddivisione in lotti.

In funzione della natura dei beni e delle potenziali possibilità di vendita, si ritiene economicamente conveniente porre in vendita gli immobili in cinque distinti lotti, tanti quanti sono i box auto.



Descrizione

Esso è il primo a sinistra dei box auto posti in fondo all'autorimessa. Ha una forma trapezoidale con una larghezza di ml. 3,65 circa ed una lunghezza che varia da ml. 4,20 circa a ml. 4,65 circa. L'altezza interna è ridotta rispetto agli altri ed è di mt. 2,20 circa (**Foto 12**). Come in precedenza riportato, nel suo interno si trova un pozzetto grigliato di raccolta delle acque con relativa pompa di estrazione.

Il tutto come riportato nell'elaborato grafico raffigurante lo stato dei luoghi (**Allegato n. 47**).

Superficie

La superficie calpestabile è di circa mq. 16,20

La superficie commerciale è stata determinata in mq. 17,90

Dati catastali

L'immobile risulta censito al Foglio 788, Particella 152, Subalterno 535, Zona Censuaria 5, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 17 mq., Superficie catastale totale 19 mq., Rendita € 122,04, Indirizzo Via della Magliana s.n.c. interno 1 (**Allegato n. 48**).

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi salvo la parete di fondo che è interamente obliqua (**Allegato n. 49**).

Confini

Il box confina con: area di manovra, terrapieno per due lati, box auto n. 2, salvo altri.

Conformità urbanistica

Rispetto al progetto approvato esso si presenta con la forma differente e con la superficie e l'altezza interna ridotte. Dette difformità edilizio urbanistiche, potranno essere regolarizzate ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche. Il costo presunto per la sua regolarizzazione può essere quantificato in €. 1.500,00 circa. Detta somma sarà decurtata in sede di stima dalla valutazione finale.

Valore all'attualità

- Stima per valore commerciale: moltiplicando il valore unitario determinato in €. 900,00/mq per la superficie commerciale pari a mq. 17,90 si ha un valore complessivo di €. 16.110,00

- Stima per capitalizzazione: considerando un reddito mensile presunto di €. 70,00 si ha un reddito annuo di €. 840,00 detraendo da tale importo un'aliquota del 27% pari a €. 226,80 per sfitti, manutenzione e tasse, si ottiene un importo di €. 613,20 che, capitalizzato al 4,00%, determina un valore complessivo di €. 15.330,00.

Mediando i due risultati, si ottiene un importo di €. 15.720,00 che detratto della percentuale riduttiva del 5%, per la presenza del pozzetto di raccolta delle acque e per la ridotta altezza interna, e del costo di €. 1.500,00, necessario per la sua regolarizzazione urbanistico/edilizia determina un importo arrotondato di **€. 13.500,00 (Euro tredicimilacinquecento/00)** che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile, nello stato di fatto e diritto del box auto in oggetto.

BOX AUTO n. 2

Descrizione

Esso attiguo al precedente, ha una forma rettangolare dalle dimensioni di ml. 3,75 x 4,65 circa.

L'altezza interna è di circa mt. 2,70 che si abbassa a mt. 2,20 circa nella parte finale per una profondità di ml. 2,65 circa (**Foto 13**).

Il tutto come riportato nell'elaborato grafico raffigurante lo stato dei luoghi (**Allegato n. 50**).

Superficie

La superficie calpestabile è di circa mq. 17,40

La superficie commerciale è stata determinata in mq. 19,15

Dati catastali

L'immobile risulta censito al Foglio 788, Particella 152, Subalterno 536, Zona Censuaria 5, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 18 mq., Superficie catastale totale 19 mq., Rendita € 129,22, Indirizzo Via della Magliana s.n.c. interno 2 (**Allegato n. 51**).

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi salvo la mancata indicazione della differenza di altezza all'interno del locale (**Allegato n. 52**).

Confini

Il box confina con: area di manovra, box auto n. 1, terrapieno, box auto n. 3, salvo altri.

Conformità urbanistica

Rispetto al progetto approvato esso si presenta con la lunghezza ridotta così come l'altezza che nella parte finale è di mt. 2,20 circa. Dette difformità edilizio urbanistiche, potranno essere regolarizzate ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche. Il costo presunto per la sua regolarizzazione può essere quantificato in €. 1.500,00 circa. Detta somma sarà decurtata in sede di stima dalla valutazione finale.

Valore all'attualità

- Stima per valore commerciale: moltiplicando il valore unitario determinato in €. 900,00/mq per la superficie commerciale pari a mq. 19,15 si ha un valore complessivo di €. 17.235,00

- Stima per capitalizzazione: considerando un reddito mensile presunto di €. 70,00 si ha un reddito annuo di €. 840,00 detraendo da tale importo un'aliquota del 27% pari a €. 226,80 per sfitti, manutenzione e tasse, si ottiene un importo di €. 613,20 che, capitalizzato al 4,00%, determina un valore complessivo di €. 15.330,00.

Mediando i due risultati, si ottiene un importo di €. 16.282,00 che detratto del costo necessario per la sua regolarizzazione urbanistico/edilizia quantificato in €. 1.500,00, determina un importo arrotondato di **€. 14.500,00 (Euro quattordicimilacinquecento/00)** che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile, nello stato di fatto e diritto del box auto in oggetto.

BOX AUTO n. 4

Descrizione

Esso è l'ultimo a destra dei quattro box posti in fondo all'autorimessa. Ha una forma quadrangolare dalle dimensioni di ml. 4,15 x 4,60 circa. L'altezza interna è di circa mt. 2,70 che si abbassa a mt. 2,20 circa nella parte finale per una profondità di ml. 1,20 (**Foto 14, 15**).

Il tutto come riportato nell'elaborato grafico raffigurante lo stato dei luoghi (**Allegato n. 53**).

Superficie

La superficie calpestabile è di circa mq. 19,05

La superficie commerciale è stata determinata in mq. 20,90

Dati catastali

L'immobile risulta censito al Foglio 788, Particella 152, Subalterno 538, Zona Censuaria 5, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 19 mq., Superficie catastale totale 21 mq., Rendita € 136,40, Indirizzo Via della Magliana s.n.c. interno 4 (**Allegato n. 54**).

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi salvo la mancata indicazione della differenza di altezza all'interno del locale (**Allegato n. 55**).

Confini

Il box confina con: area di manovra, box auto n. 3, terrapieno, autorimessa lato di destra, salvo altri.

Conformità urbanistica

Rispetto al progetto approvato esso si presenta con la lunghezza ridotta così come l'altezza che nella parte finale è di mt. 2,20 circa. Dette difformità edilizio urbanistiche, potranno essere regolarizzate ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche. Il costo presunto per la sua regolarizzazione può essere quantificato in €. 1.500,00 circa. Detta somma sarà decurtata in sede di stima dalla valutazione finale.

Valore all'attualità

- Stima per valore commerciale: moltiplicando il valore unitario determinato in €. 900,00/mq per la superficie commerciale pari a mq. 20,90 si ha un valore complessivo di €. 18.810,00
- Stima per capitalizzazione: considerando un reddito mensile presunto di €. 70,00 si ha un reddito annuo di €. 840,00 detraendo da tale importo un'aliquota del 27% pari a €. 226,80 per sfitti, manutenzione e tasse, si ottiene un importo di €. 613,20 che, capitalizzato al 4,00%, determina un valore complessivo di €. 15.330,00.

Mediando i due risultati, si ottiene un importo di €. 17.070,00 che detratto del costo necessario per la sua regolarizzazione urbanistico/edilizia quantificato in €. 1.500,00, determina un importo arrotondato di **€. 15.500,00 (Euro quindicimilacinquecento/00)** che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile, nello stato di fatto e diritto del box auto in oggetto.

BOX AUTO n. 7

Descrizione

Esso è situato sul lato destro del corridoio principale dell'autorimessa. Ha una forma rettangolare con parte del lato di fondo curvo per via di una scala a chiocciola posta sul retro del muro divisorio. La larghezza è di ml. 3,80 circa mentre la lunghezza massima è di ml. 6,40 circa. L'altezza interna è di circa mt. 2,70 in tutto il locale (**Foto 16, 17**).

Il tutto come riportato nell'elaborato grafico raffigurante lo stato dei luoghi (**Allegato n. 56**).

Superficie

La superficie calpestabile è di circa mq. 22,65.

La superficie commerciale è stata determinata in mq. 25,00.

Dati catastali

L'immobile risulta censito al Foglio 788, Particella 152, Subalterno 541, Zona Censuaria 5, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 23 mq., Superficie catastale totale 25 mq., Rendita € 165,11, Indirizzo Via della Magliana s.n.c. interno 7 (**Allegato n. 57**).

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (**Allegato n. 58**).

Confini

Il box confina con: area di manovra per due lati, box auto n. 6, vano scale condominiale, box auto n. 5, sotto negozio, salvo altri.

Conformità urbanistica

Rispetto al progetto approvato esso si presenta una larghezza maggiore ed una lunghezza inferiore. Detta difformità edilizio urbanistiche, potrà essere regolarizzata ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche. Il costo presunto per la sua regolarizzazione può essere quantificato in €. 1.500,00 circa. Detta somma sarà decurtata in sede di stima dalla valutazione finale.

Valore all'attualità

- Stima per valore commerciale: moltiplicando il valore unitario determinato in €. 900,00/mq per la superficie commerciale pari a mq. 25,00 si ha un valore complessivo di €. 22.500,00
- Stima per capitalizzazione: considerando un reddito mensile presunto di €. 70,00 si ha un reddito annuo di €. 840,00 detraendo da tale importo un'aliquota del 27% pari a €. 226,80 per sfitti, manutenzione e tasse, si ottiene un importo di €. 613,20 che, capitalizzato al 4,00%, determina un valore complessivo di €. 15.330,00.

Mediando i due risultati, si ottiene un importo di €. 18.915,00 che detratto del costo necessario per la sua regolarizzazione urbanistico/edilizia quantificato in €. 1.500,00, determina un importo arrotondato di **€. 17.500,00 (Euro diciassettemilacinquecento/00)** che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile, nello stato di fatto e diritto del box auto in oggetto.

BOX AUTO n. 8

Descrizione

Esso è situato a destra del cancello di accesso all'autorimessa, dove si trova anche l'area di manovra a servizio degli unici due box presenti. Ha una forma rettangolare dalle dimensioni di ml. 4,15 x 5,35 circa ed un'altezza unica di mt. 2,70 circa (**Foto 18, 19**).

Il tutto come riportato nell'elaborato grafico raffigurante lo stato dei luoghi (**Allegato n. 59**).

Superficie

La superficie calpestabile è di circa mq. 22,25.

La superficie commerciale è stata determinata in mq. 24,20.

Dati catastali

L'immobile risulta censito al Foglio 788, Particella 152, Subalterno 542, Zona Censuaria 5, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 23 mq., Superficie catastale totale 24 mq., Rendita € 165,11, Indirizzo Via della Magliana s.n.c. interno 8 (**Allegato n. 60**).

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (**Allegato n. 61**).

Confini

Il box confina con: area di manovra, sotto negozio, box auto n. 16, garage A, salvo altri.

Conformità urbanistica

Rispetto a quanto approvato, la superficie occupata dal box auto deriva dal frazionamento e cambio di destinazione d'uso di parte dell'originario deposito (sottonegozio) indicato in progetto.

Dette difformità edilizio urbanistiche, potranno essere regolarizzate ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche. Il costo presunto per la loro regolarizzazione può essere quantificato in €. 5.000,00 circa. Detta somma sarà decurtata in sede di stima dalla valutazione finale.

Valore all'attualità

- Stima per valore commerciale: moltiplicando il valore unitario determinato in €. 900,00/mq per la superficie commerciale pari a mq. 24,20 si ha un valore complessivo di €. 21.780,00
- Stima per capitalizzazione: considerando un reddito mensile presunto di €. 70,00 si ha un reddito annuo di €. 840,00 detraendo da tale importo un'aliquota del 27% pari a €. 226,80 per sfitti, manutenzione e tasse, si ottiene un importo di €. 613,20 che, capitalizzato al 4,00%, determina un valore complessivo di €. 15.330,00.

Mediando i due risultati, si ottiene un importo di €. 18.555,00 che detratto del costo necessario per la sua regolarizzazione urbanistico/edilizia quantificato in €. 5.000,00, determina un importo arrotondato di **€. 13.500,00 (Euro tredicimilacinquecento/00)** che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile, nello stato di fatto e diritto del box auto in oggetto.

Avendo ottemperato all'incarico ricevuto, lo scrivente rassegna il proprio elaborato peritale.

Roma li, 3 aprile 2020

arch. Vittorio Vignoli

