

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. Dott. Ing. Filippo Cascone, nell'Esecuzione Immobiliare
1102/2023 del R.G.E.I., G.E. Dott. Fernando Scolaro

promossa da

CERVED CREDIT MANAGERMENTS.P.A. (MI)

Codice fiscale: 06374460969

contro

***** ***** *****



SOMMARIO

Incarico	13
Premessa	13
Descrizione.....	15
Provenienza e formalità pregiudizievoli.....	22
Provenienza.....	22
Formalità pregiudizievoli.....	24
Normativa urbanistica	27
Titoli abilitativi edilizi	28
Stima dei beni.....	28
Quotazione abitazioni.....	29
Quotazione box auto	29
Quotazione posti auto.....	30
Coefficienti di merito	30
Bene n. 1	31
Titolarità.....	31
Confini	31
Consistenza	32
Dati Catastali.....	32
Caratteristiche costruttive prevalenti	33
Stato di occupazione	33
Regolarità urbanistico-edilizia	33
Stima	33
Bene n. 2	34
Titolarità.....	34
Confini	34
Consistenza	34
Dati Catastali.....	35
Caratteristiche costruttive prevalenti	35
Stato di occupazione	35
Regolarità urbanistico-edilizia	36
Stima	36
Bene n. 3	37
Titolarità.....	37
Confini	37
Consistenza	37
Dati Catastali.....	37
Caratteristiche costruttive prevalenti	38

Stato di occupazione	38
Regolarità urbanistico-edilizia	38
Stima	39
Bene n. 4	39
Titolarità.....	39
Confini	39
Consistenza	40
Dati Catastali.....	40
Caratteristiche costruttive prevalenti	40
Stato di occupazione	41
Regolarità urbanistico-edilizia	41
Stima	42
Bene n. 5	42
Titolarità.....	42
Confini	42
Consistenza	43
Dati Catastali.....	43
Caratteristiche costruttive prevalenti	43
Stato di occupazione	44
Regolarità urbanistico-edilizia	44
Stima	45
Bene n. 6	45
Titolarità.....	45
Confini	46
Consistenza	46
Dati Catastali.....	46
Caratteristiche costruttive prevalenti	47
Stato di occupazione	47
Regolarità urbanistico-edilizia	47
Stima	48
Bene n. 7	48
Titolarità.....	48
Confini	49
Consistenza	49
Dati Catastali.....	49
Caratteristiche costruttive prevalenti	50
Stato di occupazione	50
Regolarità urbanistico-edilizia	50



Stima	51
Bene n. 8	51
Titolarità.....	51
Confini	52
Consistenza	52
Dati Catastali.....	52
Caratteristiche costruttive prevalenti	53
Stato di occupazione	53
Regolarità urbanistico-edilizia	53
Stima	54
Bene n. 9	54
Titolarità.....	54
Confini	55
Consistenza	55
Dati Catastali.....	55
Caratteristiche costruttive prevalenti	56
Stato di occupazione	56
Regolarità urbanistico-edilizia	56
Stima	56
Bene n. 10.....	57
Titolarità.....	57
Confini	57
Consistenza	57
Dati Catastali.....	58
Caratteristiche costruttive prevalenti	58
Stato di occupazione	59
Regolarità urbanistico-edilizia	59
Stima	59
Bene n. 11.....	60
Titolarità.....	60
Confini	60
Consistenza	60
Dati Catastali.....	60
Caratteristiche costruttive prevalenti	61
Stato di occupazione	61
Regolarità urbanistico-edilizia	61
Stima	62
Bene n. 12.....	62



Titolarità.....	62
Confini.....	62
Consistenza.....	63
Dati Catastali.....	63
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	63
Stato di occupazione.....	64
Regolarità urbanistico-edilizia.....	64
Stima.....	64
Bene n. 13.....	65
Titolarità.....	65
Confini.....	65
Consistenza.....	65
Dati Catastali.....	65
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	66
Stato di occupazione.....	66
Regolarità urbanistico-edilizia.....	66
Stima.....	66
Bene n. 14.....	67
Titolarità.....	67
Confini.....	67
Consistenza.....	67
Dati Catastali.....	67
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	68
Stato di occupazione.....	68
Regolarità urbanistico-edilizia.....	68
Stima.....	68
Bene n. 15.....	69
Titolarità.....	69
Confini.....	69
Consistenza.....	69
Dati Catastali.....	70
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	70
Stato di occupazione.....	70
Regolarità urbanistico-edilizia.....	70
Stima.....	71
Bene n. 16.....	71
Titolarità.....	71
Confini.....	71



Consistenza	72
Dati Catastali	72
Caratteristiche costruttive prevalenti	72
Stato di occupazione	72
Regolarita' urbanistico-edilizia	73
Stima	73
Bene n. 17	73
Titolarità.....	73
Confini	74
Consistenza	74
Dati Catastali	74
Caratteristiche costruttive prevalenti	74
Stato di occupazione	75
Regolarita' urbanistico-edilizia	75
Stima	75
Bene n. 18	75
Titolarità.....	76
Confini	76
Consistenza	76
Dati Catastali	76
Caratteristiche costruttive prevalenti	77
Stato di occupazione	77
Regolarita' urbanistico-edilizia	77
Stima	77
Bene n. 19	78
Titolarità.....	78
Confini	78
Consistenza	78
Dati Catastali	78
Caratteristiche costruttive prevalenti	79
Stato di occupazione	79
Regolarita' urbanistico-edilizia	79
Stima	79
Bene n. 20	80
Titolarità.....	80
Confini	80
Consistenza	80
Dati Catastali	80



Caratteristiche costruttive prevalenti	81
Stato di occupazione	81
Regolarita' urbanistico-edilizia	81
Stima	81
Bene n. 21.....	82
Titolarità.....	82
Confini	82
Consistenza	82
Dati Catastali.....	82
Caratteristiche costruttive prevalenti	83
Stato di occupazione	83
Regolarita' urbanistico-edilizia	83
Stima	83
Bene n. 22.....	84
Titolarità.....	84
Confini	84
Consistenza	84
Dati Catastali.....	84
Caratteristiche costruttive prevalenti	85
Stato di occupazione	85
Regolarita' urbanistico-edilizia	85
Stima	85
Bene n. 23.....	86
Titolarità.....	86
Confini	86
Consistenza	86
Dati Catastali.....	87
Caratteristiche costruttive prevalenti	87
Stato di occupazione	87
Regolarita' urbanistico-edilizia	87
Stima	88
Bene n. 24.....	88
Titolarità.....	88
Confini	88
Consistenza	89
Dati Catastali.....	89
Caratteristiche costruttive prevalenti	89
Stato di occupazione	89



Regolarita' urbanistico-edilizia	90
Stima	90
Bene n. 25.....	90
Titolarità.....	90
Confini	91
Consistenza	91
Dati Catastali.....	91
Caratteristiche costruttive prevalenti	91
Stato di occupazione	92
Regolarita' urbanistico-edilizia	92
Stima	92
Bene n. 26.....	92
Titolarità.....	93
Confini	93
Consistenza	93
Dati Catastali.....	93
Caratteristiche costruttive prevalenti	94
Stato di occupazione	94
Regolarita' urbanistico-edilizia	94
Stima	94
Bene n. 27.....	95
Titolarità.....	95
Confini	95
Consistenza	95
Dati Catastali.....	95
Caratteristiche costruttive prevalenti	96
Stato di occupazione	96
Regolarita' urbanistico-edilizia	96
Stima	96
Bene n. 28.....	97
Titolarità.....	97
Confini	97
Consistenza	97
Dati Catastali.....	97
Caratteristiche costruttive prevalenti	98
Stato di occupazione	98
Regolarita' urbanistico-edilizia	98
Stima	98

Bene n. 29.....	99
Titolarità.....	99
Confini	99
Consistenza	99
Dati Catastali.....	99
Caratteristiche costruttive prevalenti	100
Stato di occupazione	100
Regolarita' urbanistico-edilizia	100
Stima	100
Bene n. 30.....	101
Titolarità.....	101
Confini	101
Consistenza	101
Dati Catastali.....	101
Caratteristiche costruttive prevalenti	102
Stato di occupazione	102
Regolarita' urbanistico-edilizia	102
Stima	102
Bene n. 31.....	103
Titolarità.....	103
Confini	103
Consistenza	103
Dati Catastali.....	103
Caratteristiche costruttive prevalenti	104
Stato di occupazione	104
Regolarita' urbanistico-edilizia	104
Stima	105
Bene n. 32.....	105
Titolarità.....	105
Confini	105
Consistenza	106
Dati Catastali.....	106
Caratteristiche costruttive prevalenti	106
Stato di occupazione	106
Regolarita' urbanistico-edilizia	107
Stima	107
Bene n. 33.....	107
Titolarità.....	108



Confini	108
Consistenza	108
Dati Catastali	108
Caratteristiche costruttive prevalenti	109
Stato di occupazione	109
Regolarita' urbanistico-edilizia	109
Stima	109
Bene n. 34.....	110
Titolarità.....	110
Confini	110
Consistenza	110
Dati Catastali	110
Caratteristiche costruttive prevalenti	111
Stato di occupazione	111
Regolarita' urbanistico-edilizia	111
Stima	111
Bene n. 35.....	112
Titolarità.....	112
Confini	112
Consistenza	112
Dati Catastali	112
Caratteristiche costruttive prevalenti	113
Stato di occupazione	113
Regolarita' urbanistico-edilizia	113
Stima	114
Bene n. 36.....	114
Titolarità.....	114
Confini	115
Consistenza	115
Dati Catastali	115
Caratteristiche costruttive prevalenti	115
Stato di occupazione	116
Regolarita' urbanistico-edilizia	116
Stima	116
Bene n. 37.....	116
Titolarità.....	117
Confini	117
Consistenza	117



Dati Catastali.....	117
Caratteristiche costruttive prevalenti	118
Stato di occupazione	118
Regolarita' urbanistico-edilizia	118
Stima	118
Bene n. 38.....	119
Titolarità.....	119
Confini	119
Consistenza	119
Dati Catastali.....	119
Caratteristiche costruttive prevalenti	120
Stato di occupazione	120
Regolarita' urbanistico-edilizia	120
Stima	120
Bene n. 39.....	121
Titolarità.....	121
Confini	121
Consistenza	121
Dati Catastali.....	121
Caratteristiche costruttive prevalenti	122
Stato di occupazione	122
Regolarita' urbanistico-edilizia	122
Stima	122
Bene n. 40.....	123
Titolarità.....	123
Confini	123
Consistenza	123
Dati Catastali.....	124
Caratteristiche	124
Stato di occupazione	124
Stima	124
Bene n. 41.....	124
Titolarità.....	124
Confini	125
Consistenza	125
Dati Catastali.....	125
Caratteristiche	125
Stato di occupazione	125



Stima	125
FORMAZIONE LOTTI.....	126
Lotto n. 1.....	126
Lotto n. 2.....	126
Lotto n. 3.....	126
Lotto n. 4.....	127
Lotto n. 5.....	127
Lotto n. 6.....	127
Lotto n. 7.....	127
Lotto n. 8.....	128
Lotto n. 9.....	128
Lotto n. 10.....	128
Lotto n. 11.....	129
Lotto n. 12.....	129
Lotto n. 13.....	129
Considerazioni	129

In data 16/10/2024, il sottoscritto Dott. Ing. Filippo Cascone, con studio in Via Latina, 67/G - 00179 - Roma (RM), e-mail ing.filippo.cascone@virgilio.it, PEC filippocascone@pec.ording.roma.it, Tel. 06.7824143, veniva nominato Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento presso il Tribunale Ordinario Civile di Roma.

I beni oggetto di pignoramento sono i seguenti immobili per il diritto di proprietà per la quota di 1/1:

Bene n. 1 - Villino sito in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio A Interno 1 Piano S1-T - 1, censito al NCEU al foglio 1017, p.lla 1323, subalterno 2, cat. A/7

Bene n. 2 - Villino sito in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio A Interno 2 Piano S1-T - 1, censito al NCEU al foglio 1017, p.lla 1323, subalterno 3, cat. A/7

Bene n. 3 - Villino sito in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio A Interno 3 Piano S1-T - 1, censito al NCEU al foglio 1017, p.lla 1323, subalterno 4, cat. A/7

Bene n. 4 - Villino sito in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo Snc piano: S1-T-1 interno: 4 edificio: A, censito al NCEU al foglio 1017, p.lla 1323, subalterno 5, cat. A/7

Bene n. 5 - Villino sito in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo Snc piano: S1-T-1 interno: 1 edificio: B, censito al NCEU al foglio 1017, p.lla 1323, subalterno 10, cat. A/7

Bene n. 6 - Villino sito in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio B Interno 2 Piano S1-T - 1, censito al NCEU al foglio 1017, p.lla 1323, subalterno 11, cat. A/7

Bene n. 7 - Villino sito in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio B Interno 3 Piano S1-T - 1, censito al NCEU al foglio 1017, p.lla 1323, subalterno 12, cat. A/7

Bene n. 8 - Villino sito in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo Snc piano: S1-T-1 interno: 4 edificio: B, censito al NCEU al foglio 1017, p.lla 1323, subalterno 13, cat. A/7

Bene n. 9 - Villino sito in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio C Interno 1 Piano S1-T - 1, censito al NCEU al foglio 1017, p.lla 1323, subalterno 18, cat. A/7

Bene n. 10 - Villino sito in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio C Interno 2 Piano S1-T - 1, censito al NCEU al foglio 1017, p.lla 1323, subalterno 19, cat. A/7

Bene n. 11 - Villino sito in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio C Interno 3 Piano S1-T - 1, censito al NCEU al foglio 1017, p.lla 1323, subalterno 20, cat. A/7

Bene n. 12 - Villino sito in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio C Interno 4 Piano S1-T - 1, censito al NCEU al foglio 1017, p.lla 1323, subalterno 21, cat. A/7

Bene n. 13 - Autorimessa sita in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Piano T, censita al NCEU al foglio 1017, p.lla 1350, subalterno 2, cat. C/6

Bene n. 14 - Autorimessa sita in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Piano T, censita al NCEU al foglio 1017, p.lla 1350, subalterno 3, cat. C/6

Bene n. 15 - Autorimessa sita in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Piano T, censita al NCEU al foglio 1017, p.lla 1350, subalterno 4, cat. C/6

Bene n. 16 - Autorimessa sita in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Piano T, censita al NCEU al foglio 1017, p.lla 1350, subalterno 5, cat. C/6

Bene n. 17 - Autorimessa sita in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Piano T, censita al NCEU al foglio 1017, p.lla 1350, subalterno 6, cat. C/6

Bene n. 18 - Autorimessa sita in Roma, località Vigne di San Matteo, Indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Piano T, censita al NCEU al foglio 1017, p.lla 1350, subalterno 7, cat. C/6

Bene n. 19 - Autorimessa sita in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Piano T, censita al NCEU al foglio 1017, p.lla 1350, subalterno 8, cat. C/6

Bene n. 20 - Autorimessa sita in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Piano T, censita al NCEU al foglio 1017, p.lla 1350, subalterno 9, cat. C/6

Bene n. 21 - Autorimessa sita in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Piano T, censita al NCEU al foglio 1017, p.lla 1350, subalterno 10, cat. C/6

Bene n. 22 - Autorimessa sita in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Piano T, censita al NCEU al foglio 1017, p.lla 1350, subalterno 11, cat. C/6

Bene n. 23 - Autorimessa sita in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Piano T, censita al NCEU al foglio 1017, p.lla 1350, subalterno 12, cat. C/6

Bene n. 24 - Autorimessa sita in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Piano T, censita al NCEU al foglio 1017, p.lla 1350, subalterno 13, cat. C/6

Bene n. 25 - Autorimessa sita in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Piano T, censita al NCEU al foglio 1017, p.lla 1350, subalterno 14, cat. C/6

Bene n. 26 - Autorimessa sita in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Piano T, censita al NCEU al foglio 1017, p.lla 1350, subalterno 15, cat. C/6

Bene n. 27 - Autorimessa sita in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Piano T, censita al NCEU al foglio 1017, p.lla 1350, subalterno 16, cat. C/6

Bene n. 28 - Autorimessa sita in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio A Piano T, censita al NCEU al foglio 1017, p.lla 1323, subalterno 6, cat. C/6

Bene n. 29 - Autorimessa sita in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio A Piano T, censita al NCEU al foglio 1017, p.lla 1323, subalterno 7, cat. C/6

Bene n. 30 - Autorimessa sita in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio A Piano S1, censita al NCEU al foglio 1017, p.lla 1323, subalterno 8, cat. C/6

Bene n. 31 - Autorimessa sita in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio A Piano S1, censita al NCEU al foglio 1017, p.lla 1323, subalterno 9, cat. C/6

Bene n. 32 - Autorimessa sita in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo Snc piano: T edificio: B, censita al NCEU al foglio 1017, p.lla 1323, subalterno 14, cat. C/6

Bene n. 33 - Autorimessa sita in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio B Piano T, censita al NCEU al foglio 1017, p.lla 1323, subalterno 15, cat. C/6

Bene n. 34 - Autorimessa sita in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio B Piano S1, censita al NCEU al foglio 1017, p.lla 1323, subalterno 16, cat. C/6

Bene n. 35 - Autorimessa sita in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio B Piano S1, censita al NCEU al foglio 1017, p.lla 1323, subalterno 17, cat. C/6

Bene n. 36 - Autorimessa sita in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio C Piano T, censita al NCEU al foglio 1017, p.lla 1323, subalterno 22, cat. C/6

Bene n. 37 - Autorimessa sita in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio C Piano T, censita al NCEU al foglio 1017, p.lla 1323, subalterno 23, cat. C/6

Bene n. 38 - Autorimessa sita in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio C Piano S1, censita al NCEU al foglio 1017, p.lla 1323, subalterno 24, cat. C/6

Bene n. 39 - Autorimessa sita in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio C Piano S1, censita al NCEU al foglio 1017, p.lla 1323, subalterno 25, cat. C/6

Bene n. 40 - Terreno sito in Roma, località Vigne di San Matteo, censito al Catasto Terreni al foglio 1017, p.lla 1247, cl. 4, qualità uliveto, superficie 8 mq

Bene n. 41 - Terreno sito in Roma, località Vigne di San Matteo, censito al Catasto Terreni al foglio 1017, p.lla 1255, cl. 3, qualità seminativo, superficie 2 mq

DESCRIZIONE

I manufatti si trovano nella Zona XVII "Torre Gaia", sita nell'area est della città di Roma, a ridosso ed esternamente al Grande Raccordo Anulare, fra la Via Casilina a nord e la Via tuscolana a sud, ricompresa all'interno del territorio del Municipio 7; la Zona confina a nord con la Zona XIII "Torre Angela", a est con la Zona XIV "Borghesiana" e il Comune di Frascati, a sud con il Comune di Frascati e la Zona XIX "Casal Morena" e a ovest con la Zona XVI "Torrenova".

Gli immobili fanno parte di un complesso residenziale composto da tre edifici denominati "A", "B" e "C".

La zona di appartenenza, può definirsi scarsamente servita con presenza di servizi pubblici e privati e con collegamenti mediante mezzi pubblici; è raggiungibile dalle stazioni della Linea metropolitana "C": "Torre Gaia", "Due Leoni-Fontana Candida" e "Grotte Celoni".

BENE N. 1 - VILLINO SITO IN ROMA, LOCALITÀ VIGNE DI SAN MATTEO, INDIRIZZO CATASTALE VICOLO DI SAN MATTEO N. 20 EDIFICIO A INTERNO 1 PIANO S1-T - 1, CENSITO AL NCEU AL FOGLIO 1017, P.LLA 1323, SUBALTERNO 2, CAT. A/7

L'appartamento si sviluppa su tre livelli ed è composto da locale caldaia, due vani a uso cantina, disimpegno, lavatoio e portico al piano seminterrato, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, un bagno, una camera, un locale accessorio, un balcone e un portico al piano terra, una camera, un balcone e un locale soffitta al piano primo, collegati tra loro da scala interna, con annesso giardino pertinenziale. L'immobile è in fase di completamento/costruzione.

BENE N. 2 - VILLINO SITO IN ROMA, LOCALITÀ VIGNE DI SAN MATTEO, INDIRIZZO CATASTALE VICOLO DI SAN MATTEO N. 20 EDIFICIO A INTERNO 2 PIANO S1-T - 1, CENSITO AL NCEU AL FOGLIO 1017, P.LLA 1323, SUBALTERNO 3, CAT. A/7

L'appartamento si sviluppa su tre livelli ed è composto da locale caldaia, due vani a uso cantina, disimpegno, lavatoio e portico al piano seminterrato, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, un bagno, una camera, un locale accessorio, un balcone e un portico al piano terra, una camera, un balcone e un locale soffitta al piano primo, collegati tra loro da scala interna, con annesso giardino pertinenziale. L'immobile è in fase di completamento/costruzione.

BENE N. 3 - VILLINO SITO IN ROMA, LOCALITÀ VIGNE DI SAN MATTEO, INDIRIZZO CATASTALE VICOLO DI SAN MATTEO N. 20 EDIFICIO A INTERNO 3 PIANO S1-T - 1, CENSITO AL NCEU AL FOGLIO 1017, P.LLA 1323, SUBALTERNO 4, CAT. A/7

L'appartamento si sviluppa su tre livelli ed è composto da locale caldaia, un vano a uso cantina, disimpegno e lavatoio al piano seminterrato, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, un bagno, una camera, un locale accessorio, un balcone e un portico al piano terra, una camera, un balcone ed un locale soffitta al piano primo, collegati tra loro da scala interna, con annesso giardino pertinenziale. L'immobile è in fase di completamento/costruzione.

BENE N. 4 - VILLINO SITO IN ROMA, LOCALITÀ VIGNE DI SAN MATTEO, INDIRIZZO CATASTALE VICOLO DI SAN MATTEO SNC PIANO: S1-T-1 INTERNO: 4 EDIFICIO: A, CENSITO AL NCEU AL FOGLIO 1017, P.LLA 1323, SUBALTERNO 5, CAT. A/7

L'appartamento si sviluppa su tre livelli ed è composto da locale caldaia, un vano a uso cantina, disimpegno e lavatoio al piano seminterrato, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, un bagno, una camera, un locale accessorio, un balcone e un portico al piano terra, una camera, un balcone e un locale soffitta al piano primo, collegati tra loro da scala interna, con annesso giardino pertinenziale.

BENE N. 5 - VILLINO SITO IN ROMA, LOCALITÀ VIGNE DI SAN MATTEO, INDIRIZZO CATASTALE VICOLO DI SAN MATTEO SNC PIANO: S1-T-1 INTERNO: 1 EDIFICIO: B, CENSITO AL NCEU AL FOGLIO 1017, P.LLA 1323, SUBALTERNO 10, CAT. A/7

L'appartamento si sviluppa su tre livelli ed è composto da locale caldaia, due vani a uso cantina, disimpegno, lavatoio e balcone al piano seminterrato, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, un bagno, una camera, un locale accessorio, un balcone e un portico al piano terra, una camera, un balcone e un locale soffitta al piano primo, collegati tra loro da scala interna, con annesso giardino pertinenziale.

BENE N. 6 - VILLINO SITO IN ROMA, LOCALITÀ VIGNE DI SAN MATTEO, INDIRIZZO CATASTALE VICOLO DI SAN MATTEO N. 20 EDIFICIO B INTERNO 2 PIANO S1-T - 1, CENSITO AL NCEU AL FOGLIO 1017, P.LLA 1323, SUBALTERNO 11, CAT. A/7

L'appartamento si sviluppa su tre livelli ed è composto da locale caldaia, due vani a uso cantina, disimpegno, lavatoio e balcone al piano seminterrato, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, un bagno, una camera, un locale accessorio, un balcone e un portico al piano terra, una camera, un balcone e un locale soffitta al piano primo, collegati tra loro da scala interna, con annessi giardino e passaggio pedonale pertinenziali.

BENE N. 7 - VILLINO SITO IN ROMA, LOCALITÀ VIGNE DI SAN MATTEO, INDIRIZZO CATASTALE VICOLO DI SAN MATTEO N. 20 EDIFICIO B INTERNO 3 PIANO S1-T - 1, CENSITO AL NCEU AL FOGLIO 1017, P.LLA 1323, SUBALTERNO 12, CAT. A/7

L'appartamento si sviluppa su tre livelli ed è composto da locale caldaia, un vano a uso cantina, disimpegno e lavatoio al piano seminterrato, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, un bagno, una camera, un locale accessorio, un balcone e un portico al piano terra, una camera, un balcone e un locale soffitta al piano primo, collegati tra loro da scala interna, con annesso giardino pertinenziale.

BENE N. 8 - VILLINO SITO IN ROMA, LOCALITÀ VIGNE DI SAN MATTEO, INDIRIZZO CATASTALE VICOLO DI SAN MATTEO SNC PIANO: S1-T-1 INTERNO: 4 EDIFICIO: B, CENSITO AL NCEU AL FOGLIO 1017, P.LLA 1323, SUBALTERNO 13, CAT. A/7

L'appartamento si sviluppa su tre livelli ed è composto da locale caldaia, un vano ad uso cantina, disimpegno e lavatoio al piano seminterrato, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, un bagno, una camera, un locale accessorio, un balcone e un portico al piano terra, una camera, un balcone e un locale soffitta al piano primo, collegati tra loro da scala interna, con annesso giardino pertinenziale.

BENE N. 9 - VILLINO SITO IN ROMA, LOCALITÀ VIGNE DI SAN MATTEO, INDIRIZZO CATASTALE VICOLO DI SAN MATTEO N. 20 EDIFICIO C INTERNO 1 PIANO S1-T - 1, CENSITO AL NCEU AL FOGLIO 1017, P.LLA 1323, SUBALTERNO 18, CAT. A/7

L'appartamento si sviluppa su tre livelli ed è composto da locale caldaia, due vani a uso cantina, disimpegno, lavatoio e portico al piano seminterrato, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, un bagno, una camera, un locale accessorio, un balcone e un portico al piano terra, una camera, un balcone e un locale soffitta al piano primo, collegati tra loro da scala interna, con annesso giardino a terrazze pertinenziale. L'immobile è in fase di completamento/costruzione.

BENE N. 10 - VILLINO SITO IN ROMA, LOCALITÀ VIGNE DI SAN MATTEO, INDIRIZZO CATASTALE VICOLO DI SAN MATTEO N. 20 EDIFICIO C INTERNO 2 PIANO S1-T - 1, CENSITO AL NCEU AL FOGLIO 1017, P.LLA 1323, SUBALTERNO 19, CAT. A/7

L'appartamento si sviluppa su tre livelli ed è composto da locale caldaia, due vani a uso cantina, disimpegno, lavatoio e balcone al piano seminterrato, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, un bagno, una camera, un locale accessorio, un balcone e un portico al piano terra, una camera, un balcone e un locale soffitta al piano primo, collegati tra loro da scala interna, con annessi giardino e passaggio pedonale pertinenziali. L'immobile è in fase di completamento/costruzione.

BENE N. 11 - VILLINO SITO IN ROMA, LOCALITÀ VIGNE DI SAN MATTEO, INDIRIZZO CATASTALE VICOLO DI SAN MATTEO N. 20 EDIFICIO C INTERNO 3 PIANO S1-T - 1, CENSITO AL NCEU AL FOGLIO 1017, P.LLA 1323, SUBALTERNO 20, CAT. A/7

L'appartamento si sviluppa su tre livelli ed è composto da locale caldaia, un vano a uso cantina, disimpegno e lavatoio al piano seminterrato, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, un bagno, una camera, un locale accessorio, un balcone e un portico al piano terra, una camera, un balcone e un locale soffitta al piano primo, collegati tra loro da scala interna, con annesso giardino pertinenziale. L'immobile è in fase di completamento/costruzione.

BENE N. 12 - VILLINO SITO IN ROMA, LOCALITÀ VIGNE DI SAN MATTEO, INDIRIZZO CATASTALE VICOLO DI SAN MATTEO N. 20 EDIFICIO C INTERNO 4 PIANO S1-T - 1, CENSITO AL NCEU AL FOGLIO 1017, P.LLA 1323, SUBALTERNO 21, CAT. A/7

L'appartamento si sviluppa su tre livelli ed è composto da composto da locale caldaia, un vano a uso cantina, disimpegno e lavatoio al piano seminterrato, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, un bagno, una camera, un locale accessorio, un balcone e un portico al piano terra, una camera, un balcone e un locale soffitta al piano primo, collegati tra loro da scala interna, con annesso giardino a terrazze pertinenziale. L'immobile è in fase di completamento/costruzione.

BENE N. 13 - AUTORIMESSA SITA IN ROMA, LOCALITÀ VIGNE DI SAN MATTEO, INDIRIZZO CATASTALE VICOLO DI SAN MATTEO N. 20 PIANO T, CENSITA AL NCEU AL FOGLIO 1017, P.LLA 1350, SUBALTERNO 2, CAT. C/6

Posto auto scoperto posto al piano terreno.

BENE N. 14 - AUTORIMESSA SITA IN ROMA, LOCALITÀ VIGNE DI SAN MATTEO, INDIRIZZO CATASTALE VICOLO DI SAN MATTEO N. 20 PIANO T, CENSITA AL NCEU AL FOGLIO 1017, P.LLA 1350, SUBALTERNO 3, CAT. C/6

Posto auto scoperto posto al piano terreno.

BENE N. 15 - AUTORIMESSA SITA IN ROMA, LOCALITÀ VIGNE DI SAN MATTEO, INDIRIZZO CATASTALE VICOLO DI SAN MATTEO N. 20 PIANO T, CENSITA AL NCEU AL FOGLIO 1017, P.LLA 1350, SUBALTERNO 4, CAT. C/6

Posto auto scoperto posto al piano terreno.

BENE N. 16 - AUTORIMESSA SITA IN ROMA, LOCALITÀ VIGNE DI SAN MATTEO, INDIRIZZO CATASTALE VICOLO DI SAN MATTEO N. 20 PIANO T, CENSITA AL NCEU AL FOGLIO 1017, P.LLA 1350, SUBALTERNO 5, CAT. C/6

Posto auto scoperto posto al piano terreno.

BENE N. 17 - AUTORIMESSA SITA IN ROMA, LOCALITÀ VIGNE DI SAN MATTEO, INDIRIZZO CATASTALE VICOLO DI SAN MATTEO N. 20 PIANO T, CENSITA AL NCEU AL FOGLIO 1017, P.LLA 1350, SUBALTERNO 6, CAT. C/6

Posto auto scoperto posto al piano terreno.

BENE N. 18 - AUTORIMESSA SITA IN ROMA, LOCALITÀ VIGNE DI SAN MATTEO, INDIRIZZO CATASTALE VICOLO DI SAN MATTEO N. 20 PIANO T, CENSITA AL NCEU AL FOGLIO 1017, P.LLA 1350, SUBALTERNO 7, CAT. C/6

Posto auto scoperto posto al piano terreno.

BENE N. 19 - AUTORIMESSA SITA IN ROMA, LOCALITÀ VIGNE DI SAN MATTEO, INDIRIZZO CATASTALE VICOLO DI SAN MATTEO N. 20 PIANO T, CENSITA AL NCEU AL FOGLIO 1017, P.LLA 1350, SUBALTERNO 8, CAT. C/6

Posto auto scoperto posto al piano terreno.

BENE N. 20 - AUTORIMESSA SITA IN ROMA, LOCALITÀ VIGNE DI SAN MATTEO, INDIRIZZO CATASTALE VICOLO DI SAN MATTEO N. 20 PIANO T, CENSITA AL NCEU AL FOGLIO 1017, P.LLA 1350, SUBALTERNO 9, CAT. C/6

Posto auto scoperto posto al piano terreno.

BENE N. 21 - AUTORIMESSA SITA IN ROMA, LOCALITÀ VIGNE DI SAN MATTEO, INDIRIZZO CATASTALE VICOLO DI SAN MATTEO N. 20 PIANO T, CENSITA AL NCEU AL FOGLIO 1017, P.LLA 1350, SUBALTERNO 10, CAT. C/6

Posto auto scoperto posto al piano terreno.

BENE N. 22 - AUTORIMESSA SITA IN ROMA, LOCALITÀ VIGNE DI SAN MATTEO, INDIRIZZO CATASTALE VICOLO DI SAN MATTEO N. 20 PIANO T, CENSITA AL NCEU AL FOGLIO 1017, P.LLA 1350, SUBALTERNO 11, CAT. C/6

Posto auto scoperto posto al piano terreno.

BENE N. 23 - AUTORIMESSA SITA IN ROMA, LOCALITÀ VIGNE DI SAN MATTEO, INDIRIZZO CATASTALE VICOLO DI SAN MATTEO N. 20 PIANO T, CENSITA AL NCEU AL FOGLIO 1017, P.LLA 1350, SUBALTERNO 12, CAT. C/6

Posto auto scoperto posto al piano terreno.

BENE N. 24 - AUTORIMESSA SITA IN ROMA, LOCALITÀ VIGNE DI SAN MATTEO, INDIRIZZO CATASTALE VICOLO DI SAN MATTEO N. 20 PIANO T, CENSITA AL NCEU AL FOGLIO 1017, P.LLA 1350, SUBALTERNO 13, CAT. C/6

Posto auto scoperto posto al piano terreno.

BENE N. 25 - AUTORIMESSA SITA IN ROMA, LOCALITÀ VIGNE DI SAN MATTEO, INDIRIZZO CATASTALE VICOLO DI SAN MATTEO N. 20 PIANO T, CENSITA AL NCEU AL FOGLIO 1017, P.LLA 1350, SUBALTERNO 14, CAT. C/6

Posto auto scoperto posto al piano terreno.

BENE N. 26 - AUTORIMESSA SITA IN ROMA, LOCALITÀ VIGNE DI SAN MATTEO, INDIRIZZO CATASTALE VICOLO DI SAN MATTEO N. 20 PIANO T, CENSITA AL NCEU AL FOGLIO 1017, P.LLA 1350, SUBALTERNO 15, CAT. C/6

Posto auto scoperto posto al piano terreno.

BENE N. 27 - AUTORIMESSA SITA IN ROMA, LOCALITÀ VIGNE DI SAN MATTEO, INDIRIZZO CATASTALE VICOLO DI SAN MATTEO N. 20 PIANO T, CENSITA AL NCEU AL FOGLIO 1017, P.LLA 1350, SUBALTERNO 16, CAT. C/6

Posto auto scoperto posto al piano terreno.

BENE N. 28 - AUTORIMESSA SITA IN ROMA, LOCALITÀ VIGNE DI SAN MATTEO, INDIRIZZO CATASTALE VICOLO DI SAN MATTEO N. 20 EDIFICIO A PIANO T, CENSITA AL NCEU AL FOGLIO 1017, P.LLA 1323, SUBALTERNO 6, CAT. C/6

Posto auto scoperto posto al piano terreno.

BENE N. 29 - AUTORIMESSA SITA IN ROMA, LOCALITÀ VIGNE DI SAN MATTEO, INDIRIZZO CATASTALE VICOLO DI SAN MATTEO N. 20 EDIFICIO A PIANO T, CENSITA AL NCEU AL FOGLIO 1017, P.LLA 1323, SUBALTERNO 7, CAT. C/6

Posto auto scoperto posto al piano terreno.

BENE N. 30 - AUTORIMESSA SITA IN ROMA, LOCALITÀ VIGNE DI SAN MATTEO, INDIRIZZO CATASTALE VICOLO DI SAN MATTEO N. 20 EDIFICIO A PIANO S1, CENSITA AL NCEU AL FOGLIO 1017, P.LLA 1323, SUBALTERNO 8, CAT. C/6

Box auto posto al piano seminterrato dell'edificio di riferimento. L'immobile è in fase di completamento/costruzione.

BENE N. 31 - AUTORIMESSA SITA IN ROMA, LOCALITÀ VIGNE DI SAN MATTEO, INDIRIZZO CATASTALE VICOLO DI SAN MATTEO N. 20 EDIFICIO A PIANO S1, CENSITA AL NCEU AL FOGLIO 1017, P.LLA 1323, SUBALTERNO 9, CAT. C/6

Box auto posto al piano seminterrato dell'edificio di riferimento.

BENE N. 32 - AUTORIMESSA SITA IN ROMA, LOCALITÀ VIGNE DI SAN MATTEO, INDIRIZZO CATASTALE VICOLO DI SAN MATTEO SNC PIANO: T EDIFICIO: B, CENSITA AL NCEU AL FOGLIO 1017, P.LLA 1323, SUBALTERNO 14, CAT. C/6

Posto auto scoperto posto al piano terreno.

BENE N. 33 - AUTORIMESSA SITA IN ROMA, LOCALITÀ VIGNE DI SAN MATTEO, INDIRIZZO CATASTALE VICOLO DI SAN MATTEO N. 20 EDIFICIO B PIANO T, CENSITA AL NCEU AL FOGLIO 1017, P.LLA 1323, SUBALTERNO 15, CAT. C/6

Posto auto scoperto posto al piano terreno.

BENE N. 34 - AUTORIMESSA SITA IN ROMA, LOCALITÀ VIGNE DI SAN MATTEO, INDIRIZZO CATASTALE VICOLO DI SAN MATTEO N. 20 EDIFICIO B PIANO S1, CENSITA AL NCEU AL FOGLIO 1017, P.LLA 1323, SUBALTERNO 16, CAT. C/6

Box auto posto al piano seminterrato dell'edificio di riferimento.

BENE N. 35 - AUTORIMESSA SITA IN ROMA, LOCALITÀ VIGNE DI SAN MATTEO, INDIRIZZO CATASTALE VICOLO DI SAN MATTEO N. 20 EDIFICIO B PIANO S1, CENSITA AL NCEU AL FOGLIO 1017, P.LLA 1323, SUBALTERNO 17, CAT. C/6

Box auto posto al piano seminterrato dell'edificio di riferimento.

BENE N. 36 - AUTORIMESSA SITA IN ROMA, LOCALITÀ VIGNE DI SAN MATTEO, INDIRIZZO CATASTALE VICOLO DI SAN MATTEO N. 20 EDIFICIO C PIANO T, CENSITA AL NCEU AL FOGLIO 1017, P.LLA 1323, SUBALTERNO 22, CAT. C/6

Posto auto scoperto posto al piano terreno.

BENE N. 37 - AUTORIMESSA SITA IN ROMA, LOCALITÀ VIGNE DI SAN MATTEO, INDIRIZZO CATASTALE VICOLO DI SAN MATTEO N. 20 EDIFICIO C PIANO T, CENSITA AL NCEU AL FOGLIO 1017, P.LLA 1323, SUBALTERNO 23, CAT. C/6

Posto auto scoperto posto al piano terreno.

BENE N. 38 - AUTORIMESSA SITA IN ROMA, LOCALITÀ VIGNE DI SAN MATTEO, INDIRIZZO CATASTALE VICOLO DI SAN MATTEO N. 20 EDIFICIO C PIANO S1, CENSITA AL NCEU AL FOGLIO 1017, P.LLA 1323, SUBALTERNO 24, CAT. C/6

Box auto posto al piano seminterrato dell'edificio di riferimento. L'immobile è in fase di completamento/costruzione.

BENE N. 39 - AUTORIMESSA SITA IN ROMA, LOCALITÀ VIGNE DI SAN MATTEO, INDIRIZZO CATASTALE VICOLO DI SAN MATTEO N. 20 EDIFICIO C PIANO S1, CENSITA AL NCEU AL FOGLIO 1017, P.LLA 1323, SUBALTERNO 25, CAT. C/6

Box auto posto al piano seminterrato dell'edificio di riferimento. L'immobile è in fase di completamento/costruzione.

BENE N. 40 - TERRENO SITO IN ROMA, LOCALITÀ VIGNE DI SAN MATTEO, CENSITO AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 1017, P.LLA 1247, CL. 4, QUALITÀ ULIVETO, SUPERFICIE 8 MQ

Appezamento di terreno di qualità uliveto.

BENE N. 41 - TERRENO SITO IN ROMA, LOCALITÀ VIGNE DI SAN MATTEO, CENSITO AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 1017, P.LLA 1255, CL. 3, QUALITÀ SEMINATIVO, SUPERFICIE 2 MQ

Appezamento di terreno di qualità seminativo.

PROVENIENZA E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

PROVENIENZA

Come desumibile dalla documentazione in atti e in base alle risultanze delle visure dei Registri Immobiliari, sulla scorta delle indagini eseguibili dal sottoscritto, risulta quanto segue:

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - compravendita**

Trascritto a Roma 1 il 13/10/2007

Reg. gen. 182981 - Reg. part. 79651

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

A favore di

- *****

Codice fiscale*****

Contro

- *****

Codice fiscale*****

- *****

Codice fiscale*****

- *****

- **Atto tra vivi – costituzione di diritti reali a titolo gratuito**

Trascritto a Roma 1 il 13/10/2007

Reg. gen. 182982 - Reg. part. 79652

Quota: 1/1 per il diritto di servitù di passaggio pedonale e carrabile

A favore di

- *****

Codice fiscale*****

Contro

- *****

Codice fiscale*****

- ***** *****

Codice fiscale*****

- *****

Codice fiscale*****

- **Atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità**

Trascritto a Roma 1 il 13/10/2007

Reg. gen. 182983 - Reg. part. 79653

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

A favore di

- ***** *****

Codice fiscale*****

- *****

Codice fiscale*****

- *****

Codice fiscale*****

Contro

- *****

Codice fiscale*****

- **Atto tra vivi – preliminare di compravendita del cantiere in località Vermicino**

Trascritto a Roma 1 il 25/02/2010

Reg. gen. 20870 - Reg. part. 11129

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

A favore di

- *****

Codice fiscale*****

Contro

- *****

Codice fiscale*****

Si precisa che in riferimento alla summenzionata nota R.P. 11129/2010 risulta la seguente annotazione:

- **Annotazione a trascrizione - nullità**

Presentata a Roma 1 il 31/05/2010

Reg. gen. 66798 - Reg. part. 12831



• **Atto tra vivi – preliminare di compravendita**

Trascritto a Roma 1 il 21/04/2010

Reg. gen. 47743 - Reg. part. 27142

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

A favore di

- *****

*Codice fiscale******

Contro

- *****

*Codice fiscale******

• **Atto tra vivi – compravendita**

Trascritto a Roma 1 il 29/11/2010

Reg. gen. 142777 - Reg. part. 84736

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

A favore di

- *****

*Codice fiscale******

Contro

- *****

*Codice fiscale******

Nell'atto di compravendita pertinente alla trascrizione in parola RP 84736/2010 non risultano essere stati trasferiti i beni numero 40 (foglio 1017, particella 1247) e numero 41 (foglio 1017, particella 1255).

• **Atto per causa di morte – certificato di denunciata successione**

Trascritto a Roma 1 il 05/01/2012

Reg. gen. 1932 - Reg. part. 1470

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

A favore di

- *****

*Codice fiscale******

- *****

*Codice fiscale******

- *****

*Codice fiscale******

- *****

*Codice fiscale******

Contro

- *****

*Codice fiscale******

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Elenco delle iscrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili al ventennio, come desumibile dalla documentazione in atti e in base alle risultanze delle visure dei Registri Immobiliari, sulla scorta delle indagini eseguibili dal sottoscritto, risulta quanto segue:

- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato**

Iscritta a Roma 1 il 13/10/2007

Reg. gen. 182984 - Reg. part. 46204

Importo: Euro 9.200.000,00

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

A favore di

- BANCA DELLE MARCHE S.P.A. (AN)

Codice fiscale 01377380421

Contro

- *****

Codice fiscale*****

Si precisa che in riferimento alla summenzionata nota R.P. 46204/2007 risulta la seguente annotazione:

- **Annotazione a iscrizione - riduzione somma**

Presentata a Roma 1 il 29/11/2010

Reg. gen. 143221 - Reg. part. 25734

Per quanto concerne il Bene n. 1

- **Atto giudiziario del 04/10/2012 - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo**

Iscritta a Roma 1 il 17/04/2013

Reg. gen. 38064 - Reg. part. 5066

Importo: Euro 60.000,00

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

A favore di

- *****

Codice fiscale*****

Contro

- *****

Codice fiscale*****

Per quanto concerne i beni dal Bene n. 2 al Bene n. 39

- **Atto giudiziario del 02/02/2017 - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo**

Iscritta a Roma 1 il 23/05/2017

Reg. gen. 58881 - Reg. part. 10363

Importo: Euro 610.000,00

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

A favore di

- BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. (SI)

Codice fiscale 00884060526

Contro

- *****

Codice fiscale*****

Per quanto concerne i beni dal Bene n. 2 al Bene n. 39

• **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da ruolo**

Iscritta a Roma 1 il 06/07/2023

Reg. gen. 85296 - Reg. part. 12883

Importo: Euro 1.030.932,86

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

A favore di

- AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE (RM)

Codice fiscale 13756881002

Contro

- *****

Codice fiscale*****

Elenco delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili al ventennio, come desumibile dalla documentazione in atti e in base alle risultanze delle visure dei Registri Immobiliari, sulla scorta delle indagini eseguibili dal sottoscritto, risulta quanto segue:

Trascrizioni

Per quanto concerne il bene Bene n. 1

• **Atto giudiziario del 06/11/2015 – esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 1 il 24/11/2015

Reg. gen. 120307 - Reg. part. 86816

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

A favore di

- *****

Codice fiscale*****

Contro

- *****

Codice fiscale*****

Per quanto concerne il bene Bene n. 4

• **Domanda giudiziale – esecuzione in forma specifica**

Trascritto a Roma 1 il 28/12/2015

Reg. gen. 134546 - Reg. part. 96559

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

A favore di

- *****

Codice fiscale*****

Contro

- *****

• **Atto giudiziario del 20/07/2017 – sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Roma 1 il 11/09/2017

Reg. gen. 104296 - Reg. part. 71162

A favore di

- *****

- **Atto giudiziario del 05/10/2023 - esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 1 il 23/10/2023
Reg. gen. 127760 - Reg. part. 93816
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di
- FEDAIA SPV SRL
Codice fiscale 14108641003

Contro
- *****

- **Atto giudiziario del 10/04/2024 - sentenza di riapertura del fallimento**

Trascritto a Roma 1 il 14/05/2024
Reg. gen. 57293 - Reg. part. 43636
A favore di

- *****

Codice fiscale -

Contro
- *****

Si precisa che in riferimento all'area sulla quale sono stati edificati i beni oggetto di pignoramento risulta la seguente nota:

- **Atto tra vivi - Atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Roma 1 il 20/09/2006
Reg. gen. 126548 - Reg. part. 78672
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di

- COMUNE DI ROMA
Codice fiscale 02438750586

Contro
- *****

NORMATIVA URBANISTICA

Il sottoscritto esperto stimatore ha eseguito visura al Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, mediante il Geoportale di Roma Capitale, e, con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole

urbanistiche, la visura ha individuato, in buona sostanza, il complesso edilizio di riferimento come segue:

- Sistemi e regole - Sistema Insediativo - Città della Trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita (art. 61 delle NTA) - Strumento di attuazione: Zona "O" numero 37 Vermicino, Municipio VII.

L'attuale destinazione degli immobili risulta congrua con l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Altresì, in ordine ai beni numero 40 e 41, appezzamenti di terreno, è stato richiesto, presso i competenti uffici tecnico amministrativi di Roma Capitale, il pertinente Certificato di Destinazione Urbanistica; i CDU in parola rimessi da Roma Capitale sono allegati alla presente relazione.

TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

In ordine alla individuazione delle autorizzazioni o concessioni amministrative relative al complesso edilizio oggetto di indagine sono state eseguite specifiche ricerche anche presso gli uffici tecnico-amministrativi competenti di Roma Capitale.

Sulla scorta della lettura della documentazione reperibile, per il complesso edilizio risulterebbe essere stato presentato progetto di edificazione numero 68207 del 20 ottobre 2005 e risulterebbe essere stato rilasciato, da Roma Capitale, il Permesso di Costruire numero 1181 del 16 novembre 2006 di cui al Protocollo numero 77857; altresì, risulterebbe sussistere DIA in variante di cui al protocollo numero 55275 del 16 giugno 2009.

Le ricerche eseguite presso Roma Capitale - Dipartimento di Programmazione e Attuazione Urbanistica - Ufficio Certificazioni - anche mediante istanze di accesso agli atti finalizzate a poter visionare la documentazione afferente ai titoli abilitativi edilizi summenzionati, hanno dato esito negativo sino all'attualità.

Le ricerche eseguite presso Roma Capitale - Municipio 7- anche mediante istanze di accesso agli atti finalizzate a poter visionare la documentazione afferente ai titoli abilitativi edilizi summenzionati hanno dato esito negativo; la documentazione relativa alla DIA in variante di cui al protocollo numero 55275 del 16 giugno 2009 è stata dichiarata irreperibile sebbene effettivamente presentata.

Dunque, in ragione di quanto esposto al presente paragrafo non è possibile esprimere valutazioni in ordine alla regolarità edilizia del compendio oggetto di pignoramento e risulta unicamente possibile formulare considerazioni prendendo a riferimento le planimetrie catastali delle unità immobiliari in esame.

STIMA DEI BENI

Il compendio è stato valutato con il metodo di stima diretta a superficie commerciale in relazione a beni analoghi per destinazione, configurazione, ubicazione e stato di manutenzione.

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

QUOTAZIONE ABITAZIONI

Il processo di valutazione commerciale è stato espletato con particolare riferimento a fonti, listini e tabelle di chiara e riconosciuta attendibilità e affidabilità:

- valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), Ufficio Istituzionale facente parte dell'Agenzia delle Entrate - Territorio (Ministero delle Finanze); questo Ufficio predispone una banca dati sui valori immobiliari per ogni semestre, attraverso la scelta puntuale della zona di interesse all'interno di un vastissimo ed estremamente dettagliato elenco delle aree oggetto di monitoraggio e studio (continuamente aggiornato) - quotazione media, II semestre anno 2024, abitazioni del tipo in parola, pari ad € 1.950,00 al mq;
- listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma (BIR), struttura della camera di Commercio di Roma, che offre valori delle quotazioni correnti del mercato immobiliare di Roma e provincia; vengono pubblicati rapporti semestrali molto approfonditi, dettagliati ed aggiornati - quotazione media, anno 2024, abitazioni del tipo in parola, pari ad € 1.700,00 al mq;
- listino della rete Borsinoimmobiliare.it, rete di professionisti ed operatori del settore immobiliare che riferisce i dati delle quotazioni del mercato immobiliare per i maggiori comuni italiani suddivisi per zone omogenee; mediante il supporto di una rete di referenti locali, dei principali portali immobiliari nazionali, dell'Agenzia delle Entrate, dell'Istat e della Banca d'Italia vengono pubblicate quotazioni di dettaglio aggiornate, e che rappresentano fedelmente le quotazioni del mercato immobiliare - quotazione media, anno 2024, abitazioni del tipo in parola, pari a circa € 1.950,00 al mq.

Con precipuo riferimento alle caratteristiche delle succitate fonti e alle informazioni da esse desumibili, considerando e ponderando le caratteristiche tutte del complesso edilizio di riferimento, nonché mediando i valori ottenuti si addivene al valore al mq pari a circa, in cifra tonda, a € 1.900,00.

Altresì, il sottoscritto ha effettuato naturalmente indagini "dirette" per la zona di pertinenza dei beni (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) e il valore al mq sopra determinato risulta essere all'attualità in linea con i riscontri ottenuti.

QUOTAZIONE BOX AUTO

Il processo di valutazione commerciale è stato espletato con particolare riferimento a fonti, listini e tabelle di chiara e riconosciuta attendibilità ed affidabilità:

- valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), Ufficio Istituzionale facente parte dell'Agenzia delle Entrate - Territorio (Ministero delle Finanze); questo Ufficio predispone una banca dati sui valori immobiliari per ogni semestre, attraverso la scelta puntuale della zona di interesse all'interno di un vastissimo ed estremamente dettagliato elenco delle aree oggetto di monitoraggio e studio (continuamente aggiornato) - quotazione media, II semestre anno 2024, box auto del tipo in parola, pari ad € 1.050,00 al mq;
- listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma (BIR), struttura della camera di Commercio di Roma, che offre valori delle quotazioni correnti del mercato immobiliare di Roma e provincia; vengono pubblicati rapporti semestrali molto approfonditi, dettagliati ed aggiornati - quotazione media, anno 2024 box auto del tipo in parola, pari ad € 900,00 al mq;
- listino della rete Borsinoimmobiliare.it, rete di professionisti ed operatori del settore immobiliare che riferisce i dati delle quotazioni del mercato immobiliare per i maggiori comuni italiani

suddivisi per zone omogenee; mediante il supporto di una rete di referenti locali, dei principali portali immobiliari nazionali, dell'Agenzia delle Entrate, dell'Istat e della Banca d'Italia vengono pubblicate quotazioni di dettaglio aggiornate, e che rappresentano fedelmente le quotazioni del mercato immobiliare - quotazione media, anno 2024, box auto del tipo in parola, pari ad € 1.150,00 al mq.

Con precipuo riferimento alle caratteristiche delle succitate fonti ed alle informazioni da esse desumibili, considerando e ponderando le caratteristiche tutte del complesso edilizio di riferimento, nonché mediando i valori ottenuti si addiviene al valore al mq pari a circa, in cifra tonda, a € 1.050,00.

Altresì, il sottoscritto ha effettuato naturalmente indagini "dirette" per la zona di pertinenza dei beni (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) ed il valore al mq sopra determinato risulta essere all'attualità in linea con i riscontri ottenuti.

QUOTAZIONE POSTI AUTO

Il processo di valutazione commerciale è stato espletato con particolare riferimento a fonti, listini e tabelle di chiara e riconosciuta attendibilità ed affidabilità:

- listino della rete Borsinoimmobiliare.it, rete di professionisti ed operatori del settore immobiliare che riferisce i dati delle quotazioni del mercato immobiliare per i maggiori comuni italiani suddivisi per zone omogenee; mediante il supporto di una rete di referenti locali, dei principali portali immobiliari nazionali, dell'Agenzia delle Entrate, dell'Istat e della Banca d'Italia vengono pubblicate quotazioni di dettaglio aggiornate, e che rappresentano fedelmente le quotazioni del mercato immobiliare - quotazione media, anno 2024, posti auto del tipo in parola, pari ad € 500,00 al mq.

Con precipuo riferimento alle caratteristiche delle succitate fonti ed alle informazioni da esse desumibili, considerando e ponderando le caratteristiche tutte del complesso edilizio di riferimento, nonché mediando i valori ottenuti si addiviene al valore al mq pari a circa, in cifra tonda ad € 500,00.

Altresì, il sottoscritto ha effettuato naturalmente indagini "dirette" per la zona di pertinenza dei beni (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) ed il valore al mq sopra determinato risulta essere all'attualità in linea con i riscontri ottenuti.

COEFFICIENTI DI MERITO

La metodologia estimativa legata agli standard internazionali trova il suo fondamento nella comparazione tra il bene oggetto di stima e i beni simili di prezzo noto presi a riferimento. Sotto l'aspetto operativo, la comparazione deve essere oggettiva, anche se basata su calcoli statistico-matematici più o meno accurati.

I procedimenti estimativi basati tradizionalmente sul confronto diretto di tipo monparametrico, tuttavia, non sempre sono sufficienti ad affrontare la complessità del mercato immobiliare, condizionato com'è da molteplici fattori qualitativi più che quantitativi. Emerge quindi l'esigenza di far ricorso ad approcci pluriparametrici ossia a metodologie che consentano, attraverso specifici algoritmi, di esprimere il valore degli immobili in funzione di più variabili indipendenti, espressione della complessità del mercato.

Occorre, pertanto, sviluppare procedure in grado di costruire una relazione matematica sulla dipendenza tra il valore del bene e le sue caratteristiche.

La stima "per punti di merito" legata agli standard internazionali è un approccio diretto alla stima stessa che muove dalla constatazione del prezzo come funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili che influenzano il mercato, fatti salvi altri condizionamenti esterni.

Operativamente, si assume che il valore unitario di un immobile con determinate peculiarità possa determinarsi dal confronto con l'immobile, dello stesso tipo, di maggior prezzo presente all'interno del campione analizzato. Una variante poi considera come immobile di confronto l'unità di prezzo medio.

Nel caso in esame, al fine di discriminare al meglio le unità immobiliari ad uso abitazione, box auto e terreni in esame, è opportuno legare i "punti di merito" e i conseguenti dovuti correttivi secondo il peso delle seguenti caratteristiche.

ABITAZIONI - CARATTERISTICHE	
1	Conservazione, manutenzione, necessità di interventi
2	Qualità distributiva e funzionalità degli ambienti
3	Taglio
4	Assenza di garanzia per vizi
5	Stato di occupazione
6	Regolarità edilizio-urbanistica

BOX E POSTI AUTO - CARATTERISTICHE	
1	Conservazione, manutenzione, necessità di interventi
2	Possibilità di manovra
3	Stato di occupazione
4	Assenza di garanzia per vizi
5	Commerciabilità
6	Regolarità edilizio-urbanistica

BENE N. 1

Bene n. 1 - Villino sito in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio A Interno 1 Piano S1-T - 1, censito al NCEU al foglio 1017, p.la 1323, subalterno 2, cat. A/7

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

• *****

CONFINI

I confini dell'appartamento sono: le unità immobiliari particella 1323, subalterno 5, subalterno 3 e subalterno 9, salvo altri.

CONSISTENZA

L'immobile, sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di accesso, sviluppa una superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 135 mq.

La superficie commerciale di 135 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

- abitazione (coefficiente pari a 1) = 67,00 mq
- pertinenze di servizio (coefficiente pari 0,5) = 33,50
- aree esterne di pertinenza di ornamento (coefficiente pari a 0,30) = 16,50 mq
- aree esterne di pertinenza di ornamento a giardino (coefficiente pari a 0,10) = 18,00 mq

In sede di accesso non è stato possibile accedere al primo piano in ragione dell'assenza della scala di collegamento con i livelli inferiori e, dunque, per la consistenza ci si è riferiti al censimento catastale.

DATI CATASTALI

Indirizzo catastale: Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio A Interno 1 Piano S1-T - 1

Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
	1017	1323	2	6	A/7	6	6,5 vani	Totale: 96 mq Totale escluse aree scoperte: 96 mq	€ 1.342,79

Catastralmente intestato a:

Corrispondenza catastale

I dati risultanti dalla visura storica catastale (indirizzo, interno, identificativi catastali) individuano correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio, e in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 13/07/2010 (allegata).

In sede di sopralluogo, sulla scorta del rilievo eseguibile, sono state riscontrate difformità della detta planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile (cfr. paragrafo dedicato alla regolarità edilizia).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio di riferimento risulta essere stato realizzato con telaio strutturale portante di calcestruzzo armato e tamponature di materiali leggeri; ha rivestimento esterno a intonaco tinteggiato; consta di numero due livelli in elevazione, oltre a un livello interrato.

L'immobile all'attualità risulta essere in fase di costruzione e completamento.

In ordine allo stato di conservazione, manutenzione e degli interventi da eseguire esso immobile si può definire "in fase di costruzione/da completare" (cfr documentazione fotografica).

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta libero.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai titoli abilitativi edilizi è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti al censimento catastale (cfr. paragrafo dedicato ai titoli abilitativi edilizi), sulla scorta dei rilievi eseguibili in sede di accesso, rappresenta delle difformità rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; in buona sostanza è possibile riassumere quanto segue: 1. Diversa distribuzione degli spazi interni; 2. Inglobamento all'interno dell'area coperta di aree destinate a superfici di pertinenze di ornamento di uso esclusivo; quanto descritto appare essere regolarizzabile mediante titolo abilitativo per ripristino dei luoghi come da planimetria catastale; dunque, l'immobile deve essere ricondotto alla configurazione planimetrica rappresentata nella planimetria catastale; i costi complessivi di "regolarizzazione" (amministrativi, tecnici, etc.), valutabili essere pari a circa € 5.000,00, sono stati considerati nell'ambito della stima del valore dell'immobile.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo dedicato alla quotazione abitazioni pari ad € 1.900,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Conservazione, manutenzione, necessità di interventi	0,50
2	Qualità distributiva e funzionalità degli ambienti	1,00
3	Taglio	1,00
4	Assenza di garanzia per vizi	0,90
5	Stato di occupazione	1,00
6	Regolarizzazione ufficiale di uso esclusivo personale - è vietata ogni	0,98
COEFFICIENTE GLOBALE		0,44

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda:
 $1.900,00 \text{ €/mq} \times 0,44 = \text{€ } 850,00 \text{ €/mq}$.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: $850,00 \text{ €/mq} \times 135,00 \text{ mq} = \text{€ } 114.750,00$.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 114.750,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza dei beni (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 2

Bene n. 2 - Villino sito in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio A Interno 2 Piano S1-T - 1, censito al NCEU al foglio 1017, p.lla 1323, subalterno 3, cat. A/7

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

• *****

CONFINI

I confini dell'appartamento sono: le unità immobiliari particella 1323, subalterno 2, subalterno 4 e subalterno 8, salvo altri.

CONSISTENZA

L'immobile, sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di accesso, sviluppa una superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 138 mq.

La superficie commerciale di 138 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

- abitazione (coefficiente pari a 1) = 67,00 mq
- pertinenze di servizio (coefficiente pari 0,5) = 33,50
- aree esterne di pertinenza di ornamento (coefficiente pari a 0,30) = 16,50 mq
- aree esterne di pertinenza di ornamento a giardino (coefficiente pari a 0,10) = 21,00 mq

In sede di accesso non è stato possibile accedere al primo piano in ragione dell'assenza della scala di collegamento con i livelli inferiori e, dunque, per la consistenza ci si è riferiti al censimento catastale.

DATI CATASTALI

Indirizzo catastale: Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio A Interno 2 Piano S1-T - 1

Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
	1017	1323	3	6	A/7	6	6,5 vani	Totale: 98 mq Totale escluse aree scoperte: 97 mq	€ 1.342,79

Catastralmente intestato a:

***** (proprietà 1/1)

Corrispondenza catastale

I dati risultanti dalla visura storica catastale (indirizzo, interno, identificativi catastali) individuano correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio, e in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 13/07/2010 (allegata).

In sede di sopralluogo, sulla scorta del rilievo eseguibile, sono state riscontrate difformità della detta planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile (cfr. paragrafo dedicato alla regolarità edilizia).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio di riferimento risulta essere stato realizzato con telaio strutturale portante di calcestruzzo armato e tamponature di materiali leggeri; ha rivestimento esterno a intonaco tinteggiato; consta di numero due livelli in elevazione, oltre a un livello interrato.

L'immobile all'attualità risulta essere in fase di costruzione e completamento.

In ordine allo stato di conservazione, manutenzione e degli interventi da eseguire esso immobile si può definire "in fase di costruzione/da completare" (cfr documentazione fotografica).

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta libero.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai titoli abilitativi edilizi è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti al censimento catastale (cfr. paragrafo dedicato ai titoli abilitativi edilizi), sulla scorta dei rilievi eseguibili in sede di accesso, rappresenta delle difformità rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; in buona sostanza è possibile riassumere quanto segue: 1. Diversa distribuzione degli spazi interni; 2. Inglobamento all'interno dell'area coperta di aree destinate a superfici di pertinenza di ornamento di uso esclusivo; quanto descritto appare essere regolarizzabile mediante titolo abilitativo per ripristino dei luoghi come da planimetria catastale; dunque, l'immobile deve essere ricondotto alla configurazione planimetrica rappresentata nella planimetria catastale; i costi complessivi di "regolarizzazione" (amministrativi, tecnici, etc.), valutabili essere pari a circa € 5.000,00, sono stati considerati nell'ambito della stima del valore dell'immobile.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo dedicato alla quotazione abitazioni pari ad € 1.900,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Conservazione, manutenzione, necessità di interventi	0,50
2	Qualità distributiva e funzionalità degli ambienti	1,00
3	Taglio	1,00
4	Assenza di garanzia per vizi	0,90
5	Stato di occupazione	1,00
6	Regolarità edilizio-urbanistica	0,98
COEFFICIENTE GLOBALE		0,44

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: $1.900,00 \text{ €/mq} \times 0,44 = \text{€ } 850,00 \text{ €/mq}$.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: $850,00 \text{ €/mq} \times 138,00 \text{ mq} = \text{€ } 117.300,00$.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 117.300,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza dei beni (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 3

Bene n. 3 - Villino sito in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio A Interno 3 Piano S1-T - 1, censito al NCEU al foglio 1017, p.lla 1323, subalterno 4, cat. A/7

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- *****

CONFINI

I confini dell'appartamento sono: le unità immobiliari particella 1323, subalterno 5, subalterno 3 e subalterno 8, salvo altri.

CONSISTENZA

L'immobile, sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di accesso, sviluppa una superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 123 mq.

La superficie commerciale di 123 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

- appartamento (coefficiente pari a 1) = 67,00 mq
- pertinenze di servizio (coefficiente pari 0,5) = 28,00
- aree esterne di pertinenza di ornamento (coefficiente pari a 0,30) = 15,00 mq
- aree esterne di pertinenza di ornamento a giardino (coefficiente pari a 0,10) = 13,00 mq

In sede di accesso non è stato possibile accedere al primo piano in ragione dell'assenza della scala di collegamento con i livelli inferiori e, dunque, per la consistenza ci si è riferiti al censimento catastale.

DATI CATASTALI

Indirizzo catastale: Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio A Interno 3 Piano S1-T - 1

Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
	1017	1323	4	6	A/7	6	6,5 vani	Totale: 98 mq Totale escluse aree scoperte: 89 mq	€ 1.342,79

Catastralmente intestato a:

***** (proprietà 1/1)

I dati risultanti dalla visura storica catastale (indirizzo, interno, identificativi catastali) individuano correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio, e in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 13/07/2010 (allegata).

In sede di sopralluogo, sulla scorta del rilievo eseguibile, sono state riscontrate difformità della detta planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile (cfr. paragrafo dedicato alla regolarità edilizia).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio di riferimento risulta essere stato realizzato con telaio strutturale portante di calcestruzzo armato e tamponature di materiali leggeri; ha rivestimento esterno a intonaco tinteggiato; consta di numero due livelli in elevazione, oltre a un livello interrato.

L'immobile all'attualità risulta essere in fase di costruzione e completamento.

In ordine allo stato di conservazione, manutenzione e degli interventi da eseguire esso immobile si può definire "in fase di costruzione/da completare" (cfr. documentazione fotografica).

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta libero.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai titoli abilitativi edilizi è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti al censimento catastale (cfr. paragrafo dedicato ai titoli abilitativi edilizi), sulla scorta dei rilievi eseguibili in sede di accesso, rappresenta delle difformità rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; in buona sostanza è possibile riassumere quanto segue: 1. Diversa distribuzione degli spazi interni; 2. Inglobamento all'interno dell'area coperta abitabile di aree destinate a superfici di servizio; quanto descritto appare essere regolarizzabile mediante titolo abilitativo per ripristino dei luoghi come da planimetria catastale; dunque, l'immobile deve essere ricondotto alla configurazione planimetrica rappresentata nella planimetria catastale; i costi complessivi di "regolarizzazione" (amministrativi, tecnici, etc.), valutabili essere pari a circa € 5.000,00, sono stati considerati nell'ambito della stima del valore dell'immobile.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo dedicato alla quotazione abitazioni pari ad € 1.900,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Conservazione, manutenzione, necessità di interventi	0,50
2	Qualità distributiva e funzionalità degli ambienti	1,00
3	Taglio	1,00
4	Assenza di garanzia per vizi	0,90
5	Stato di occupazione	1,00
6	Regolarità edilizio-urbanistica	0,98
COEFFICIENTE GLOBALE		0,44

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: $1.900,00 \text{ €/mq} \times 0,44 = \text{€ } 850,00 \text{ €/mq}$.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: $850,00 \text{ €/mq} \times 123,00 \text{ mq} = \text{€ } 104.550,00$.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 104.550,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza dei beni (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 4

Bene n. 4 - Villino sito in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo Snc piano: S1-T-1 interno: 4 edificio: A, censito al NCEU al foglio 1017, p.lla 1323, subalterno 5, cat. A/7

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

• *****

CONFINI

I confini dell'appartamento sono: le unità immobiliari particella 1323, subalterno 2, subalterno 4 e subalterno 9, salvo altri.

CONSISTENZA

L'immobile, sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di accesso, sviluppa una superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 122 mq.

La superficie commerciale di 122 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

- appartamento (coefficiente pari a 1) = 67,00 mq
- pertinenze di servizio (coefficiente pari 0,5) = 28,00
- aree esterne di pertinenza di ornamento (coefficiente pari a 0,30) = 15,00 mq
- aree esterne di pertinenza di ornamento a giardino (coefficiente pari a 0,10) = 12,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo catastale: Vicolo di San Matteo Snc piano: S1-T-1 interno: 4 edificio: A

Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
	1017	1323	5	6	A/7	6	6,5 vani	Totale: 99 mq Totale escluse aree scoperte: 91 mq	€ 1.342,79

Catastalmente intestato a:

***** (proprietà 1/1)

Corrispondenza catastale

I dati risultanti dalla visura storica catastale (indirizzo, interno, identificativi catastali) individuano correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio, e in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 13/07/2010 (allegata).

In sede di sopralluogo, sulla scorta del rilievo eseguibile, sono state riscontrate difformità della detta planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile (cfr. paragrafo dedicato alla regolarità edilizia).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio di riferimento risulta essere stato realizzato con telaio strutturale portante di calcestruzzo armato e tamponature di materiali leggeri; ha rivestimento esterno a intonaco tintecciato; consta di numero due livelli in elevazione, oltre a un livello interrato.

Le caratteristiche intrinseche fondamentali dell'unità immobiliare possono definirsi di tipo ordinario e all'attualità riscontrabili come di seguito riassumibili:

- portoncino d'ingresso – di tipo blindato;
- pavimentazioni – piastrelle ceramiche ovvero parquet laminato;
- rivestimenti – intonaco tinteggiato ovvero piastrelle ceramiche
- serramenti interni – legno tamburato;
- serramenti esterni – pvc con doppio vetro;

La dotazione impiantistica/tecnologica è così riassumibile:

- impianto riscaldamento – pompa di calore;
- impianto acqua calda sanitaria – caldaia a gas;
- impianto elettrico – dotato di apparecchiature di comando e di protezione;
- impianto idrico – allacciato rete idrica;
- impianto erogazione gas – non collegato alla rete di distribuzione.

La soffitta ubicata al piano primo in sede di accesso non è risultata accessibile.

In ordine allo stato di conservazione, manutenzione e degli interventi da eseguire esso immobile si può definire “abitabile” (cfr. paragrafo dedicato alla regolarità edilizia).

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta occupato da terzi; sussistono una proposta d'acquisto e un contratto preliminare di compravendita e non risulta sussistere formalità presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare; il contratto in parola non risulta opponibile alla procedura.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai titoli abilitativi edilizi è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti al censimento catastale (cfr. paragrafo dedicato ai titoli abilitativi edilizi), sulla scorta dei rilievi eseguibili in sede di accesso, rappresenta delle difformità rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; in buona sostanza è possibile riassumere quanto segue: 1. Diversa distribuzione degli spazi interni; 2. Inglobamento all'interno dell'area abitabile di aree destinate a superfici di pertinenze di uso esclusivo di ornamento e di servizio; 3. Cambio di destinazione d'uso in abitativo di porzioni di aree aventi diversa destinazione; 4. Fusione con altre unità immobiliari e incremento della superficie abitabile; quanto descritto appare essere regolarizzabile mediante titolo abilitativo per ripristino dei luoghi come da planimetria catastale; dunque, l'immobile deve essere ricondotto alla configurazione planimetrica rappresentata nella planimetria catastale; i costi complessivi di “regolarizzazione” (amministrativi, tecnici, etc.), valutabili essere pari a circa € 10.000,00, sono stati considerati nell'ambito della stima del valore dell'immobile.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo dedicato alla quotazione abitazioni pari ad € 1.900,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Conservazione, manutenzione, necessità di interventi	0,95
2	Qualità distributiva e funzionalità degli ambienti	1,00
3	Taglio	1,00
4	Assenza di garanzia per vizi	0,90
5	Stato di occupazione	1,00
6	Regolarità edilizio-urbanistica	0,96
COEFFICIENTE GLOBALE		0,82

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: $1.900,00 \text{ €/mq} \times 0,82 = € 1.550,00 \text{ €/mq}$.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: $1.550,00 \text{ €/mq} \times 122,00 \text{ mq} = € 189.100,00$.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 189.100,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza dei beni (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 5

Bene n. 5 - Villino sito in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo Snc piano: S1-T-1 interno: 1 edificio: B, censito al NCEU al foglio 1017, p.lla 1323, subalterno 10, cat. A/7

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

• *****

CONFINI

I confini dell'appartamento sono: le unità immobiliari particella 1323, subalterno 14, subalterno 11 e subalterno 13, salvo altri.

CONSISTENZA

L'immobile, sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di accesso, sviluppa una superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 135 mq.

La superficie commerciale di 135 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

- appartamento (coefficiente pari a 1) = 67,00 mq
- pertinenze di servizio (coefficiente pari 0,5) = 33,00
- aree esterne di pertinenza di ornamento (coefficiente pari a 0,30) = 17,00 mq
- aree esterne di pertinenza di ornamento a giardino (coefficiente pari a 0,10) = 18,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo catastale: Vicolo di San Matteo Snc piano: S1-T-1 interno: 1 edificio: B

Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
	1017	1323	10	6	A/7	6	6,5 vani	Totale: 96 mq Totale escluse aree scoperte: 96 mq	€ 1.342,79

Catastralmente intestato a:

***** proprietà 1/1)

Corrispondenza catastale

I dati risultanti dalla visura storica catastale (indirizzo, interno, identificativi catastali) individuano correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio, e in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 13/07/2010 (allegata).

In sede di sopralluogo, sulla scorta del rilievo eseguibile, sono state riscontrate difformità della detta planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile (cfr. paragrafo dedicato alla regolarità edilizia).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio di riferimento risulta essere stato realizzato con telaio strutturale portante di calcestruzzo armato e tamponature di materiali leggeri; ha rivestimento esterno a intonaco tinteggiato; consta di numero due livelli in elevazione, oltre a un livello interrato.

Le caratteristiche intrinseche fondamentali dell'unità immobiliare possono definirsi di tipo ordinario e all'attualità riscontrabili come di seguito riassumibili:

- portoncino d'ingresso – di tipo blindato;
- pavimentazioni – piastrelle ceramiche;
- rivestimenti – intonaco tinteggiato ovvero piastrelle ceramiche
- serramenti interni – legno tamburato;
- serramenti esterni – legno con doppio vetro.

La dotazione impiantistica/tecnologica è così riassumibile:

- impianto riscaldamento – stufa a pellet;
- impianto acqua calda sanitaria – caldaia a gas;
- impianto elettrico – dotato di apparecchiature di comando e di protezione;
- impianto idrico – allacciato rete idrica;
- impianto erogazione gas – non collegato alla rete di distribuzione.

In ordine allo stato di conservazione, manutenzione e degli interventi da eseguire esso immobile si può definire “abitabile” (cfr. paragrafo dedicato alla regolarità edilizia).

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta occupato da terzi e tale stato di occupazione non risulta essere opponibile alla presente procedura; sussistono un contratto preliminare di compravendita e relative integrazione/modifica e ulteriore integrazione e non risulta sussistere formalità presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare; inoltre, risulta sussistere contratto di comodato gratuito, registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data antecedente al pignoramento, avente durata illimitata con specificazione che il contratto “viene stipulato in attesa di rogito di compravendita tra le parti e verrà automaticamente risolto al momento dell'avvenuto rogito notarile”.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai titoli abilitativi edilizi è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti al censimento catastale (cfr. paragrafo dedicato ai titoli abilitativi edilizi), sulla scorta dei rilievi eseguibili in sede di accesso, rappresenta delle difformità rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; in buona sostanza è possibile riassumere quanto segue: 1. Diversa distribuzione degli spazi interni; 2. Inglobamento all'interno dell'area abitabile di aree destinate a superfici di pertinenze di uso esclusivo di ornamento e di servizio; 3. Cambio di destinazione d'uso in abitativo di porzioni di aree aventi diversa destinazione; 4. Realizzazione di manufatti in area destinata a giardino; quanto descritto appare essere regolarizzabile

mediante titolo abilitativo per ripristino dei luoghi come da planimetria catastale; dunque, l'immobile deve essere ricondotto alla configurazione planimetrica rappresentata nella planimetria catastale; i costi complessivi di "regolarizzazione" (amministrativi, tecnici, etc.), valutabili essere pari a circa € 11.000,00, sono stati considerati nell'ambito della stima del valore dell'immobile.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo dedicato alla quotazione abitazioni pari ad € 1.900,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Conservazione, manutenzione, necessità di interventi	0,95
2	Qualità distributiva e funzionalità degli ambienti	1,00
3	Taglio	1,00
4	Assenza di garanzia per vizi	0,90
5	Stato di occupazione	1,00
6	Regolarità edilizio-urbanistica	0,96
COEFFICIENTE GLOBALE		0,82

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: $1.900,00 \text{ €/mq} \times 0,82 = € 1.550,00 \text{ €/mq}$.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: $1.550,00 \text{ €/mq} \times 135,00 \text{ mq} = € 209.250,00$.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 209.250,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza dei beni (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 6

Bene n. 6 - Villino sito in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio B Interno 2 Piano S1-T - 1, censito al NCEU al foglio 1017, p.lla 1323, subalterno 11, cat. A/7

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- *****

CONFINI

I confini dell'appartamento sono: le unità immobiliari particella 1323, subalterno 10, subalterno 12 e subalterno 19, salvo altri.

CONSISTENZA

L'immobile, sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di accesso, sviluppa una superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 129 mq.

La superficie commerciale di 129 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

- appartamento (coefficiente pari a 1) = 67,00 mq
- pertinenze di servizio (coefficiente pari 0,5) = 33,00
- aree esterne di pertinenza di ornamento (coefficiente pari a 0,30) = 17,00 mq
- aree esterne di pertinenza di ornamento a giardino (coefficiente pari a 0,10) = 12,00 mq

In sede di accesso non è stato possibile accedere al primo piano in ragione dell'assenza della scala di collegamento con i livelli inferiori e, dunque, per la consistenza ci si è riferiti al censimento catastale.

DATI CATASTALI

Indirizzo catastale: Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio B Interno 2 Piano S1-T - 1

Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
	1017	1323	11	6	A/7	6	6,5 vani	Totale: 98 mq Totale escluse aree scoperte: 96 mq	€ 1.342,79

Catastralmente intestato a:

***** (proprietà 1/1)

Corrispondenza catastale

I dati risultanti dalla visura storica catastale (indirizzo, interno, identificativi catastali) individuano correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio, e in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 13/07/2010 (allegata).

In sede di sopralluogo, sulla scorta del rilievo eseguibile, sono state riscontrate difformità della detta planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile (cfr. paragrafo dedicato alla regolarità edilizia).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio di riferimento risulta essere stato realizzato con telaio strutturale portante di calcestruzzo armato e tamponature di materiali leggeri; ha rivestimento esterno a intonaco tintecciato; consta di numero due livelli in elevazione, oltre a un livello interrato.

Le caratteristiche intrinseche fondamentali dell'unità immobiliare possono definirsi di tipo ordinario e all'attualità riscontrabili come di seguito riassumibili:

- portoncino d'ingresso - di tipo blindato;
- pavimentazioni - piastrelle ceramiche;
- rivestimenti - intonaco tintecciato ovvero piastrelle ceramiche;
- serramenti interni - legno tamburato;
- serramenti esterni - legno con doppio vetro;

La dotazione impiantistica/tecnologica è così riassumibile:

- impianto elettrico - dotato di apparecchiature di comando e di protezione;
- impianto idrico - allacciato rete idrica;
- impianto erogazione gas - non collegato alla rete di distribuzione.

In ordine allo stato di conservazione, manutenzione e degli interventi da eseguire esso immobile si può definire "da completare" (cfr. paragrafo dedicato alla regolarità edilizia).

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, è risultato libero.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai titoli abilitativi edilizi è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti al censimento catastale (cfr. paragrafo dedicato ai titoli abilitativi edilizi), sulla scorta dei rilievi eseguibili in sede di accesso, rappresenta delle difformità rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; in buona sostanza è possibile riassumere quanto segue: 1. Diversa distribuzione degli spazi interni; 2. Inglobamento all'interno dell'area abitabile di aree destinate a superfici di pertinenze di uso esclusivo di servizio; 3. Inglobamento all'interno dell'area coperta di aree destinate a superfici di pertinenze di uso esclusivo di ornamento; quanto descritto appare essere regolarizzabile mediante titolo abilitativo per ripristino dei luoghi come da planimetria catastale; dunque, l'immobile deve essere ricondotto alla configurazione planimetrica rappresentata nella planimetria catastale; i costi complessivi di "regolarizzazione"

(amministrativi, tecnici, etc.), valutabili essere pari a circa € 10.000,00, sono stati considerati nell'ambito della stima del valore dell'immobile.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo dedicato alla quotazione abitazioni pari ad € 1.900,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Conservazione, manutenzione, necessità di interventi	0,85
2	Qualità distributiva e funzionalità degli ambienti	1,00
3	Taglio	1,00
4	Assenza di garanzia per vizi	0,90
5	Stato di occupazione	1,00
6	Regolarità edilizio-urbanistica	0,96
COEFFICIENTE GLOBALE		0,73

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: $1.900,00 \text{ €/mq} \times 0,73 = € 1.400,00 \text{ €/mq}$.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: $1.400,00 \text{ €/mq} \times 129,00 \text{ mq} = € 180.600,00$.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 180.600,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza dei beni (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 7

Bene n. 7 - Villino sito in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio B Interno 3 Piano S1-T - 1, censito al NCEU al foglio 1017, p.lla 1323, subalterno 12, cat. A/7

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

● *****

CONFINI

I confini dell'appartamento sono: le unità immobiliari particella 1323, subalterno 11, subalterno 13 e subalterno 16, salvo altri.

CONSISTENZA

L'immobile, sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di accesso, sviluppa una superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 121 mq.

La superficie commerciale di 121 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-appartamento (coefficiente pari a 1) = 67,00 mq

- pertinenze di servizio (coefficiente pari 0,5) = 28,00

-aree esterne di pertinenza di ornamento (coefficiente pari a 0,30) = 15,00 mq

- aree esterne di pertinenza di ornamento a giardino (coefficiente pari a 0,10) = 11,00 mq

In sede di accesso non è stato possibile accedere al piano terreno e al primo piano in ragione dell'assenza della scala di collegamento con i livelli inferiori e, dunque, per la consistenza ci si è riferiti al censimento catastale.

DATI CATASTALI

Indirizzo catastale: Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio B Interno 3 Piano S1-T - 1

Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
	1017	1323	12	6	A/7	6	6,5 vani	Totale: 98 mq Totale escluse aree scoperte: 90 mq	€ 1.342,79

Catastralmente intestato a:

(proprietà 1/1)

Corrispondenza catastale

I dati risultanti dalla visura storica catastale (indirizzo, interno, identificativi catastali) individuano correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio, e in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 13/07/2010 (allegata).

In sede di sopralluogo, sulla scorta del rilievo eseguibile, sono state riscontrate difformità della detta planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile (cfr. paragrafo dedicato alla regolarità edilizia).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio di riferimento risulta essere stato realizzato con telaio strutturale portante di calcestruzzo armato e tamponature di materiali leggeri; ha rivestimento esterno a intonaco tintecciato; consta di numero due livelli in elevazione, oltre a un livello interrato.

Le caratteristiche intrinseche fondamentali dell'unità immobiliare possono definirsi di tipo ordinario e all'attualità riscontrabili come di seguito riassumibili:

- portoncino d'ingresso - di tipo blindato;
- pavimentazioni - piastrelle ceramiche;
- rivestimenti - intonaco tintecciato ovvero piastrelle ceramiche
- serramenti interni - legno tamburato;
- serramenti esterni - legno con doppio vetro.

La dotazione impiantistica/tecnologica è così riassumibile:

- impianto elettrico - dotato di apparecchiature di comando e di protezione;
- impianto idrico - allacciato rete idrica;
- impianto erogazione gas - non collegato alla rete di distribuzione.

In ordine allo stato di conservazione, manutenzione e degli interventi da eseguire esso immobile si può definire "da completare" (cfr. paragrafo dedicato alla regolarità edilizia).

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, è risultato libero.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai titoli abilitativi edilizi è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti al censimento catastale (cfr. paragrafo dedicato ai titoli abilitativi edilizi), sulla scorta dei rilievi eseguibili in sede di accesso, rappresenta delle difformità rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; in buona sostanza è possibile riassumere quanto segue: 1. Diversa distribuzione degli spazi interni; quanto descritto appare essere regolarizzabile mediante titolo abilitativo per ripristino dei luoghi come da planimetria catastale; dunque, l'immobile deve essere ricondotto alla configurazione planimetrica rappresentata nella planimetria catastale; i costi complessivi di "regolarizzazione" (amministrativi, tecnici, etc.), valutabili essere pari a circa € 5.000,00, sono stati considerati nell'ambito della stima del valore dell'immobile.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo dedicato alle quotazioni abitazioni pari ad € 1.900,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Conservazione, manutenzione, necessità di interventi	0,85
2	Qualità distributiva e funzionalità degli ambienti	1,00
3	Taglio	1,00
4	Assenza di garanzia per vizi	0,90
5	Stato di occupazione	1,00
6	Regolarità edilizio-urbanistica	0,96
COEFFICIENTE GLOBALE		0,73

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: $1.900,00 \text{ €/mq} \times 0,73 = \text{€ } 1.400,00 \text{ €/mq}$.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: $1.400,00 \text{ €/mq} \times 121,00 \text{ mq} = \text{€ } 169.400,00$.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 169.400,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza dei beni (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 8

Bene n. 8 - Villino sito in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo Snc piano: S1-T-1 interno: 4 edificio: B, censito al NCEU al foglio 1017, p.lla 1323, subalterno 13, cat. A/7

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

● *****

CONFINI

I confini dell'appartamento sono: le unità immobiliari particella 1323, subalterno 10, subalterno 12 e subalterno 17, salvo altri.

CONSISTENZA

L'immobile, sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di accesso, sviluppa una superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 120 mq.

La superficie commerciale di 120 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

- abitazione (coefficiente pari a 1) = 67,00 mq
- pertinenze di servizio (coefficiente pari 0,5) = 28,00
- aree esterne di pertinenza di ornamento (coefficiente pari a 0,30) = 15,00 mq
- aree esterne di pertinenza di ornamento a giardino (coefficiente pari a 0,10) = 10,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo catastale: Vicolo di San Matteo Snc piano: S1-T-1 interno: 4 edificio: B

Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
	1017	1323	13	6	A/7	6	6,5 vani	Totale: 99 mq Totale escluse aree scoperte: 91 mq	€ 1.342,79

Catastalmente intestato a:

***** (proprietà 1/1)

Corrispondenza catastale

I dati risultanti dalla visura storica catastale (indirizzo, interno, identificativi catastali) individuano correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio, e in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 13/07/2010 (allegata).

In sede di sopralluogo, sulla scorta del rilievo eseguibile, sono state riscontrate difformità della detta planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile (cfr. paragrafo dedicato alla regolarità edilizia).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio di riferimento risulta essere stato realizzato con telaio strutturale portante di calcestruzzo armato e tamponature di materiali leggeri; ha rivestimento esterno a intonaco tinteggiato; consta di numero due livelli in elevazione, oltre a un livello interrato.

Le caratteristiche intrinseche fondamentali dell'unità immobiliare possono definirsi di tipo ordinario e all'attualità riscontrabili come di seguito riassumibili:

- portoncino d'ingresso – di tipo blindato;
- pavimentazioni – piastrelle ceramiche;
- rivestimenti – intonaco tinteggiato ovvero piastrelle ceramiche;
- serramenti interni – legno tamburato;
- serramenti esterni – pvc con doppio vetro.

La dotazione impiantistica/tecnologica è così riassumibile:

- impianto riscaldamento – stufa a pellet;
- impianto acqua calda sanitaria – caldaia a gas;
- impianto elettrico – dotato di apparecchiature di comando e di protezione;
- impianto idrico – allacciato rete idrica;
- impianto erogazione gas – non collegato alla rete di distribuzione.

In ordine allo stato di conservazione, manutenzione e degli interventi da eseguire esso immobile si può definire “abitabile” (cfr. paragrafo dedicato alla regolarità edilizia).

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta occupato da terzi; sussistono un contratto preliminare di compravendita e relativa integrazione e non risulta sussistere formalità presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare; il contratto in parola non risulta opponibile alla procedura.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai titoli abilitativi edilizi è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti al censimento catastale (cfr. paragrafo dedicato ai titoli abilitativi edilizi), sulla scorta dei rilievi eseguibili in sede di accesso, rappresenta delle difformità rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; in buona sostanza è possibile riassumere quanto segue: 1. Diversa distribuzione degli spazi interni; 2. Inglobamento all'interno dell'area abitabile di aree destinate a superfici di pertinenze di uso esclusivo di servizio; 3. Cambio di destinazione d'uso in abitativo di porzioni di aree aventi diversa destinazione; 4. Fusione con altre unità immobiliari e incremento della superficie abitabile; quanto descritto appare essere regolarizzabile mediante titolo abilitativo per ripristino dei luoghi come da planimetria catastale; dunque, l'immobile deve essere ricondotto alla configurazione planimetrica rappresentata nella

planimetria catastale; i costi complessivi di “regolarizzazione” (amministrativi, tecnici, etc.), valutabili essere pari a circa € 10.000,00, sono stati considerati nell’ambito della stima del valore dell’immobile.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo dedicato alle quotazioni abitazioni pari ad € 1.900,00 al mq, per l’unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Conservazione, manutenzione, necessità di interventi	0,95
2	Qualità distributiva e funzionalità degli ambienti	1,00
3	Taglio	1,00
4	Assenza di garanzia per vizi	0,90
5	Stato di occupazione	1,00
6	Regolarità edilizio-urbanistica	0,96
COEFFICIENTE GLOBALE		0,82

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: $1.900,00 \text{ €/mq} \times 0,82 = € 1.550,00 \text{ €/mq}$.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell’unità immobiliare: $1.550,00 \text{ €/mq} \times 120,00 \text{ mq} = € 186.000,00$.

Dunque, il valore più probabile dell’immobile può essere assunto pari ad **€ 186.000,00**.

Le indagini “dirette” per la zona di pertinenza dei beni (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all’attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l’immobile nella sua globalità secondo una “valutazione a corpo” in relazione a beni analoghi.

BENE N. 9

Bene n. 9 - Villino sito in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio C Interno 1 Piano S1-T - 1, censito al NCEU al foglio 1017, p.la 1323, subalterno 18, cat. A/7

TITOLARITÀ

L’immobile risulta di proprietà di:

● *****

CONFINI

I confini dell'appartamento sono: le unità immobiliari particella 1323, subalterno 19, subalterno 21 e subalterno 22, salvo altri.

CONSISTENZA

L'immobile, sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di accesso, sviluppa una superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 128 mq.

La superficie commerciale di 128 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

- appartamento (coefficiente pari a 1) = 67,00 mq
- pertinenze di servizio (coefficiente pari 0,5) = 33,00
- aree esterne di pertinenza di ornamento (coefficiente pari a 0,30) = 17,00 mq
- aree esterne di pertinenza di ornamento a giardino (coefficiente pari a 0,10) = 11,00 mq

In sede di accesso non è stato possibile accedere al primo piano in ragione dell'assenza della scala di collegamento con i livelli inferiori e, dunque, per la consistenza ci si è riferiti al censimento catastale.

DATI CATASTALI

Indirizzo catastale: Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio C Interno 1 Piano S1-T - 1

Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
	1017	1323	18	6	A/7	6	6,5 vani	Totale: 96 mq Totale escluse aree scoperte: 95 mq	€ 1.342,79

Catastralmente intestato a:

***** (proprietà 1/1)

Corrispondenza catastale

I dati risultanti dalla visura storica catastale (indirizzo, interno, identificativi catastali) individuano correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio, e in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 13/07/2010 (allegata).

In sede di sopralluogo, sulla scorta del rilievo eseguibile, sono state riscontrate difformità della detta planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile (cfr. paragrafo dedicato alla regolarità edilizia).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio di riferimento risulta essere stato realizzato con telaio strutturale portante di calcestruzzo armato e tamponature di materiali leggeri; ha rivestimento esterno a intonaco tinteggiato; consta di numero due livelli in elevazione, oltre a un livello interrato.

L'immobile all'attualità risulta essere in fase di costruzione e completamento.

In ordine allo stato di conservazione, manutenzione e degli interventi da eseguire esso immobile si può definire "in fase di costruzione/da completare" (cfr documentazione fotografica).

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, è risultato libero.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai titoli abilitativi edilizi è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti al censimento catastale (cfr. paragrafo dedicato ai titoli abilitativi edilizi), sulla scorta dei rilievi eseguibili in sede di accesso, rappresenta delle difformità rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; in buona sostanza è possibile riassumere quanto segue: 1. Diversa distribuzione degli spazi interni; 2. Inglobamento all'interno dell'area coperta di aree destinate a superfici di pertinenze di ornamento di uso esclusivo; quanto descritto appare essere regolarizzabile mediante titolo abilitativo per ripristino dei luoghi come da planimetria catastale; dunque, l'immobile deve essere ricondotto alla configurazione planimetrica rappresentata nella planimetria catastale; i costi complessivi di "regolarizzazione" (amministrativi, tecnici, etc.), valutabili essere pari a circa € 5.000,00, sono stati considerati nell'ambito della stima del valore dell'immobile.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo dedicato alla quotazione abitazioni pari ad € 1.900,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Conservazione, manutenzione, necessità di interventi	0,50
2	Qualità distributiva e funzionalità degli ambienti	1,00
3	Taglio	1,00
4	Assenza di garanzia per vizi	0,90
5	Stato di occupazione	1,00
6	Regolarità edilizio-urbanistica	0,98
COEFFICIENTE GLOBALE		0,44

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda:
 $1.900,00 \text{ €/mq} \times 0,44 = \text{€ } 850,00 \text{ €/mq}$.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: $850,00 \text{ €/mq} \times 128,00 \text{ mq} = \text{€ } 108.800,00$.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 108.800,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza dei beni (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 10

Bene n. 10 - Villino sito in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio C Interno 2 Piano S1-T - 1, censito al NCEU al foglio 1017, p.lla 1323, subalterno 19, cat. A/7

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- *****

CONFINI

I confini dell'appartamento sono: le unità immobiliari particella 1323, subalterno 18, subalterno 20 e subalterno 23, salvo altri.

CONSISTENZA

L'immobile, sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di accesso, sviluppa una superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 123 mq.

La superficie commerciale di 123 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

- appartamento (coefficiente pari a 1) = 67,00 mq
- pertinenze di servizio (coefficiente pari 0,5) = 33,00
- aree esterne di pertinenza di ornamento (coefficiente pari a 0,30) = 17,00 mq
- aree esterne di pertinenza di ornamento a giardino (coefficiente pari a 0,10) = 6,00 mq

In sede di accesso non è stato possibile accedere al primo piano in ragione dell'assenza della scala di collegamento con i livelli inferiori e, dunque, per la consistenza ci si è riferiti al censimento catastale.

DATI CATASTALI

Indirizzo catastale: Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio C Interno 2 Piano S1-T - 1

Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
	1017	1323	19	6	A/7	6	6,5 vani	Totale: 101 mq Totale escluse aree scoperte: 98 mq	€ 1.342,79

Catastralmente intestato a:

***** (proprietà 1/1)

Corrispondenza catastale

I dati risultanti dalla visura storica catastale (indirizzo, interno, identificativi catastali) individuano correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio, e in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 13/07/2010 (allegata).

In sede di sopralluogo, sulla scorta del rilievo eseguibile, sono state riscontrate difformità della detta planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile (cfr. paragrafo dedicato alla regolarità edilizia).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio di riferimento risulta essere stato realizzato con telaio strutturale portante di calcestruzzo armato e tamponature di materiali leggeri; ha rivestimento esterno a intonaco tinteggiato; consta di numero due livelli in elevazione, oltre a un livello interrato.

L'immobile all'attualità risulta essere in fase di costruzione e completamento.

In ordine allo stato di conservazione, manutenzione e degli interventi da eseguire esso immobile si può definire "in fase di costruzione/da completare" (cfr documentazione fotografica).

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, è risultato libero.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai titoli abilitativi edilizi è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti al censimento catastale (cfr. paragrafo dedicato ai titoli abilitativi edilizi), sulla scorta dei rilievi eseguibili in sede di accesso, rappresenta delle difformità rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; in buona sostanza è possibile riassumere quanto segue: 1. Diversa distribuzione degli spazi interni; 2. Inglobamento all'interno dell'area coperta di aree destinate a superfici di pertinenze di ornamento di uso esclusivo; quanto descritto appare essere regolarizzabile mediante titolo abilitativo per ripristino dei luoghi come da planimetria catastale; dunque, l'immobile deve essere ricondotto alla configurazione planimetrica rappresentata nella planimetria catastale; i costi complessivi di "regolarizzazione" (amministrativi, tecnici, etc.), valutabili essere pari a circa € 5.000,00, sono stati considerati nell'ambito della stima del valore dell'immobile.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo dedicato alla quotazione abitazioni pari ad € 1.900,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Conservazione, manutenzione, necessità di interventi	0,50
2	Qualità distributiva e funzionalità degli ambienti	1,00
3	Taglio	1,00
4	Assenza di garanzia per vizi	0,90
5	Stato di occupazione	1,00
6	Regolarità edilizio-urbanistica	0,98
COEFFICIENTE GLOBALE		0,44

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: $1.900,00 \text{ €/mq} \times 0,44 = € 850,00 \text{ €/mq}$.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: $850,00 \text{ €/mq} \times 123,00 \text{ mq} = € 104.550,00$.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 104.550,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza dei beni (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 11

Bene n. 11 - Villino sito in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio C Interno 3 Piano S1-T - 1, censito al NCEU al foglio 1017, p.lla 1323, subalterno 20, cat. A/7

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

• *****

CONFINI

I confini dell'appartamento sono: le unità immobiliari particella 1323, subalterno 19, subalterno 21 e subalterno 24, salvo altri.

CONSISTENZA

L'immobile, sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di accesso, sviluppa una superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 118 mq.

La superficie commerciale di 118 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

- abitazione (coefficiente pari a 1) = 67,00 mq
- pertinenze di servizio (coefficiente pari 0,5) = 28,00
- aree esterne di pertinenza di ornamento (coefficiente pari a 0,30) = 15,00 mq
- aree esterne di pertinenza di ornamento a giardino (coefficiente pari a 0,10) = 8,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo catastale: Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio C Interno 3 Piano S1-T - 1

Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
	1017	1323	20	6	A/7	6	6,5 vani	Totale: 98 mq Totale escluse aree scoperte: 90 mq	€ 1.342,79

Catastralmente intestato a:

(proprietà 1/1)

Corrispondenza catastale

I dati risultanti dalla visura storica catastale (indirizzo, interno, identificativi catastali) individuano correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio, e in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 13/07/2010 (allegata).

In sede di sopralluogo, sulla scorta del rilievo eseguibile, sono state riscontrate difformità della detta planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile (cfr. paragrafo dedicato alla regolarità edilizia).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio di riferimento risulta essere stato realizzato con telaio strutturale portante di calcestruzzo armato e tamponature di materiali leggeri; ha rivestimento esterno a intonaco tinteggiato; consta di numero due livelli in elevazione, oltre a un livello interrato.

L'immobile all'attualità risulta essere in fase di costruzione e completamento.

In ordine allo stato di conservazione, manutenzione e degli interventi da eseguire esso immobile si può definire "in fase di costruzione/da completare" (cfr documentazione fotografica).

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, è risultato libero.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai titoli abilitativi edilizi è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti al censimento catastale (cfr. paragrafo dedicato ai titoli abilitativi edilizi), sulla scorta dei rilievi eseguibili in sede di accesso, rappresenta delle difformità rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; in buona sostanza è possibile riassumere quanto segue: 1. Diversa distribuzione degli spazi interni; 2. Inglobamento all'interno dell'area coperta di aree destinate a superfici di pertinenze di ornamento di uso esclusivo; quanto descritto appare essere regolarizzabile mediante titolo abilitativo per ripristino dei luoghi come da planimetria catastale; dunque, l'immobile deve essere ricondotto alla configurazione planimetrica rappresentata nella planimetria catastale; i costi complessivi di "regolarizzazione" (amministrativi, tecnici, etc.), valutabili essere pari a circa € 5.000,00, sono stati considerati nell'ambito della stima del valore dell'immobile.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo dedicato alla quotazione abitazioni pari ad € 1.900,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Conservazione, manutenzione, necessità di interventi	0,50
2	Qualità distributiva e funzionalità degli ambienti	1,00
3	Taglio	1,00
4	Assenza di garanzia per vizi	0,90
5	Stato di occupazione	1,00
6	Regolarità edilizio-urbanistica	0,98
COEFFICIENTE GLOBALE		0,44

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: $1.900,00 \text{ €/mq} \times 0,44 = \text{€ } 850,00 \text{ €/mq}$.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: $850,00 \text{ €/mq} \times 118,00 \text{ mq} = \text{€ } 100.300,00$.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 100.300,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza dei beni (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 12

Bene n. 12 - Villino sito in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio C Interno 4 Piano S1-T - 1, censito al NCEU al foglio 1017, p.lla 1323, subalterno 21, cat. A/7

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

● *****

CONFINI

I confini dell'appartamento sono: le unità immobiliari particella 1323, subalterno 18, subalterno 20 e subalterno 1, salvo altri.

CONSISTENZA

L'immobile, sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di accesso, sviluppa una superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 117 mq.

La superficie commerciale di 117 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

- abitazione (coefficiente pari a 1) = 67,00 mq
- pertinenze di servizio (coefficiente pari 0,5) = 28,00
- aree esterne di pertinenza di ornamento (coefficiente pari a 0,30) = 15,00 mq
- aree esterne di pertinenza di ornamento a giardino (coefficiente pari a 0,10) = 7,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo catastale: Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio C Interno 4 Piano S1-T - 1

Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
	1017	1323	21	6	A/7	6	6,5 vani	Totale: 98 mq Totale escluse aree scoperte: 90 mq	€ 1.342,79

Catastralmente intestato a:

***** (proprietà 1/1)

Corrispondenza catastale

I dati risultanti dalla visura storica catastale (indirizzo, interno, identificativi catastali) individuano correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio, e in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 13/07/2010 (allegata).

In sede di sopralluogo, sulla scorta del rilievo eseguibile, sono state riscontrate difformità della detta planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile (cfr. paragrafo dedicato alla regolarità edilizia).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio di riferimento risulta essere stato realizzato con telaio strutturale portante di calcestruzzo armato e tamponature di materiali leggeri; ha rivestimento esterno a intonaco tinteggiato; consta di numero due livelli in elevazione, oltre a un livello interrato.

L'immobile all'attualità risulta essere in fase di costruzione e completamento.

In ordine allo stato di conservazione, manutenzione e degli interventi da eseguire esso immobile si può definire "in fase di costruzione/da completare" (cfr documentazione fotografica).

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta libero.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai titoli abilitativi edilizi è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti al censimento catastale (cfr. paragrafo dedicato ai titoli abilitativi edilizi), sulla scorta dei rilievi eseguibili in sede di accesso, rappresenta delle difformità rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; in buona sostanza è possibile riassumere quanto segue: 1. Diversa distribuzione degli spazi interni; 2. Inglobamento all'interno dell'area coperta di aree destinate a superfici di pertinenze di ornamento di uso esclusivo; quanto descritto appare essere regolarizzabile mediante titolo abilitativo per ripristino dei luoghi come da planimetria catastale; dunque, l'immobile deve essere ricondotto alla configurazione planimetrica rappresentata nella planimetria catastale; i costi complessivi di "regolarizzazione" (amministrativi, tecnici, etc.), valutabili essere pari a circa € 5.000,00, sono stati considerati nell'ambito della stima del valore dell'immobile.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo dedicato alla quotazione abitazioni pari ad € 1.900,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Conservazione, manutenzione, necessità di interventi	0,50
2	Qualità distributiva e funzionalità degli ambienti	1,00
3	Taglio	1,00
4	Assenza di garanzia per vizi	0,90
5	Stato di occupazione	1,00
6	Regolarità edilizio-urbanistica	0,98
COEFFICIENTE GLOBALE		0,44

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: $1.900,00 \text{ €/mq} \times 0,44 = \text{€ } 850,00 \text{ €/mq}$.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: $850,00 \text{ €/mq} \times 117,00 \text{ mq} = \text{€ } 99.450,00$.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 99.450,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza dei beni (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 13

Bene n. 13 - Autorimessa sita in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Piano T, censita al NCEU al foglio 1017, p.lla 1350, subalterno 2, cat. C/6

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

● *****

CONFINI

I confini del posto auto scoperto sono: le unità immobiliari particella 1350 subalterno 1 su più lati e subalterno 3, salvo altri.

CONSISTENZA

L'unità immobiliare, sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di accesso, non risulta avere linee di confine materializzate, dunque, è unicamente possibile considerare la superficie desumibile dal censimento catastale.

La superficie commerciale ragguagliata risulta essere pari a 12 mq.

La superficie commerciale di 12 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-autorimessa (coefficiente pari a 1) = 12,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo catastale: Vicolo di San Matteo n. 20 Piano T

Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
	1017	1350	2	6	C/6	8	10 mq	Totale: 12 mq	€ 21,69

Catastralmente intestato a:

(Proprietà per 1/1)

I dati risultanti dalla visura storica catastale (indirizzo, interno, identificativi catastali) consentono di individuare correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali, NCEU ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 13 luglio 2010 (allegata).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto scoperto è raggiungibile dall'esterno mediante accesso carraio all'area destinata ad autorimesse scoperte; l'accesso dall'esterno all'attualità risulta essere possibile attraverso il subalterno 1 della particella 1350, bene comune non censibile - BCNC.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, è risultato libero; sussistono una proposta d'acquisto e un contratto preliminare di compravendita e non risulta sussistere formalità presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare; il contratto in parola non risulta opponibile alla procedura.

REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto ai paragrafi precedenti non è possibile esplicitare alcuna valutazione in ordine a regolarità edilizia.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo dedicato alla quotazione posti auto pari ad € 500,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Conservazione, manutenzione, necessità di interventi	0,90
2	Possibilità di manovra	0,95
3	Stato di occupazione	1,00
4	Assenza di garanzia per vizi	0,95
5	Commerciabilità	0,50
6	Regolarità edilizio-urbanistica	1,00
COEFFICIENTE GLOBALE		0,41

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: 500,00 €/mq x 0,41 = € 200,00 €/mq.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: 200,00 €/mq x 12,00 mq = € 2.400,00.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 2.400,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza dei beni (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 14

Bene n. 14 - Autorimessa sita in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Piano T, censita al NCEU al foglio 1017, p.la 1350, subalterno 3, cat. C/6

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- *****

CONFINI

I confini del posto auto scoperto sono: le unità immobiliari particella 1350 subalterno 1 su due lati e subalterno 4, salvo altri.

CONSISTENZA

L'unità immobiliare, sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di accesso, non risulta avere linee di confine materializzate, dunque, è unicamente possibile considerare la superficie desumibile dal censimento catastale.

La superficie commerciale ragguagliata risulta essere pari a 13 mq.

La superficie commerciale di 13 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-autorimessa (coefficiente pari a 1) = 13,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo catastale: Vicolo di San Matteo n. 20 Piano T

Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
	1017	1350	3	6	C/6	8	10 mq	Totale: 13 mq	€ 21,69

Catastralmente intestato a:

*****) (Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

I dati risultanti dalla visura storica catastale (indirizzo, interno, identificativi catastali) consentono di individuare correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali, NCEU ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 13 luglio 2010 (allegata).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto scoperto è raggiungibile dall'esterno mediante accesso carraio all'area destinata ad autorimesse scoperte; l'accesso dall'esterno all'attualità risulta essere possibile attraverso il subalterno 1 della particella 1350, bene comune non censibile - BCNC.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta libero.

REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto ai paragrafi precedenti non è possibile esplicitare alcuna valutazione in ordine a regolarità edilizia.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo dedicato alla quotazione posti auto pari ad € 500,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Conservazione, manutenzione, necessità di interventi	0,90
2	Possibilità di manovra	0,95
3	Stato di occupazione	1,00
4	Assenza di garanzia per vizi	0,95
5	Commerciabilità	0,50
6	Regolarità edilizio-urbanistica	1,00
COEFFICIENTE GLOBALE		0,41

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: 500,00 €/mq x 0,41 = € 200,00 €/mq.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: 200,00 €/mq x 13,00 mq = € 2.600,00.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 2.600,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza dei beni (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 15

Bene n. 15 - Autorimessa sita in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Piano T, censita al NCEU al foglio 1017, p.lla 1350, subalterno 4, cat. C/6

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- *****

CONFINI

I confini del posto auto scoperto sono: le unità immobiliari particella 1350 subalterno 1, subalterno 3 e subalterno 5, salvo altri.

CONSISTENZA

L'unità immobiliare, sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di accesso, non risulta avere linee di confine materializzate, dunque, è unicamente possibile considerare la superficie desumibile dal censimento catastale.

La superficie commerciale ragguagliata risulta essere pari a 13 mq.

La superficie commerciale di 13 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-autorimessa (coefficiente pari a 1) = 13,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo catastale: Vicolo di San Matteo n. 20 Piano T

Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
	1017	1350	4	6	C/6	8	10 mq	Totale: 13 mq	€ 21,69

Catastralmente intestato a:

(Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

I dati risultanti dalla visura storica catastale (indirizzo, interno, identificativi catastali) consentono di individuare correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali, NCEU ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 13 luglio 2010 (allegata).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto scoperto è raggiungibile dall'esterno mediante accesso carraio all'area destinata ad autorimesse scoperte; l'accesso dall'esterno all'attualità risulta essere possibile attraverso il subalterno 1 della particella 1350, bene comune non censibile - BCNC.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, è risultato libero.

REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto ai paragrafi precedenti non è possibile esplicitare alcuna valutazione in ordine a regolarità edilizia.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo dedicato alla quotazione posti auto pari ad € 500,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Conservazione, manutenzione, necessità di interventi	0,90
2	Possibilità di manovra	0,95
3	Stato di occupazione	1,00
4	Assenza di garanzia per vizi	0,95
5	Commerciabilità	0,50
6	Regolarità edilizio-urbanistica	1,00
COEFFICIENTE GLOBALE		0,41

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: 500,00 €/mq x 0,41 = € 200,00 €/mq.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: 200,00 €/mq x 13,00 mq = € 2.600,00.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 2.600,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza dei beni (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 16

Bene n. 16 - Autorimessa sita in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Piano T, censita al NCEU al foglio 1017, p.lla 1350, subalterno 5, cat. C/6

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- *****

CONFINI

I confini del posto auto scoperto sono: le unità immobiliari particella 1350 subalterno 1, subalterno 4 e subalterno 6, salvo altri.

CONSISTENZA

L'unità immobiliare, sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di accesso, non risulta avere linee di confine materializzate, dunque, è unicamente possibile considerare la superficie desumibile dal censimento catastale.

La superficie commerciale ragguagliata risulta essere pari a 13 mq.

La superficie commerciale di 13 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-autorimessa (coefficiente pari a 1) = 13,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo catastale: Vicolo di San Matteo n. 20 Piano T

Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
	1017	1350	5	6	C/6	8	10 mq	Totale: 13 mq	€ 21,69

Catastalmente intestato a:

(Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

I dati risultanti dalla visura storica catastale (indirizzo, interno, identificativi catastali) consentono di individuare correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali, NCEU ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 13 luglio 2010 (allegata).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto scoperto è raggiungibile dall'esterno mediante accesso carraio all'area destinata ad autorimesse scoperte; l'accesso dall'esterno all'attualità risulta essere possibile attraverso il subalterno 1 della particella 1350, bene comune non censibile - BCNC.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, è risultato libero.

REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto ai paragrafi precedenti non è possibile esplicitare alcuna valutazione in ordine a regolarità edilizia.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo dedicato alla quotazione posti auto pari ad € 500,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Conservazione, manutenzione, necessità di interventi	0,90
2	Possibilità di manovra	0,95
3	Stato di occupazione	1,00
4	Assenza di garanzia per vizi	0,95
5	Commerciabilità	0,50
6	Regolarità edilizio-urbanistica	1,00
COEFFICIENTE GLOBALE		0,41

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: 500,00 €/mq x 0,41 = € 200,00 €/mq.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: 200,00 €/mq x 13,00 mq = € 2.600,00.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 2.600,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza dei beni (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 17

Bene n. 17 - Autorimessa sita in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Piano T, censita al NCEU al foglio 1017, p.lla 1350, subalterno 6, cat. C/6

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

● *****

CONFINI

I confini del posto auto scoperto sono: le unità immobiliari particella 1350 subalterno 1, subalterno 5 e subalterno 7, salvo altri.

CONSISTENZA

L'unità immobiliare, sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di accesso, non risulta avere linee di confine materializzate, dunque, è unicamente possibile considerare la superficie desumibile dal censimento catastale.

La superficie commerciale ragguagliata risulta essere pari a 13 mq.

La superficie commerciale di 13 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-autorimessa (coefficiente pari a 1) = 13,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo catastale: Vicolo di San Matteo n. 20 Piano T

Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
	1017	1350	6	6	C/6	8	10 mq	Totale: 13 mq	€ 21,69

Catastralmente intestato a:

(Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

I dati risultanti dalla visura storica catastale (indirizzo, interno, identificativi catastali) consentono di individuare correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali, NCEU ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 13 luglio 2010 (allegata).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto scoperto è raggiungibile dall'esterno mediante accesso carraio all'area destinata ad autorimesse scoperte; l'accesso dall'esterno all'attualità risulta essere possibile attraverso il subalterno 1 della particella 1350, bene comune non censibile - BCNC.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta libero.

REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto ai paragrafi precedenti non è possibile esplicitare alcuna valutazione in ordine a regolarità edilizia.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo dedicato alla quotazione posti auto pari ad € 500,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Conservazione, manutenzione, necessità di interventi	0,90
2	Possibilità di manovra	0,95
3	Stato di occupazione	1,00
4	Assenza di garanzia per vizi	0,95
5	Commerciabilità	0,50
6	Regolarità edilizio-urbanistica	1,00
COEFFICIENTE GLOBALE		0,41

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: 500,00 €/mq x 0,41 = € 200,00 €/mq.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: 200,00 €/mq x 13,00 mq = € 2.600,00.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 2.600,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza dei beni (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 18

Bene n. 18 - Autorimessa sita in Roma, località Vigne di San Matteo, Indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Piano T, censita al NCEU al foglio 1017, p.la 1350, subalterno 7, cat. C/6

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- *****

CONFINI

I confini del posto auto scoperto sono: le unità immobiliari particella 1350 subalterno 1, subalterno 6 e subalterno 8, salvo altri.

CONSISTENZA

L'unità immobiliare, sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di accesso, non risulta avere linee di confine materializzate, dunque, è unicamente possibile considerare la superficie desumibile dal censimento catastale.

La superficie commerciale ragguagliata risulta essere pari a 13 mq.

La superficie commerciale di 13 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-autorimessa (coefficiente pari a 1) = 13,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo catastale: Vicolo di San Matteo n. 20 Piano T

Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
	1017	1350	7	6	C/6	8	10 mq	Totale: 13 mq	€ 21,69

Catastralmente intestato a:

(Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

I dati risultanti dalla visura storica catastale (indirizzo, interno, identificativi catastali) consentono di individuare correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali, NCEU ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 13 luglio 2010 (allegata).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto scoperto è raggiungibile dall'esterno mediante accesso carraio all'area destinata ad autorimesse scoperte; l'accesso dall'esterno all'attualità risulta essere possibile attraverso il subalterno 1 della particella 1350, bene comune non censibile - BCNC.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, è risultato libero; sussistono un contratto preliminare di compravendita e relative integrazione/modifica e ulteriore integrazione e non risulta sussistere formalità presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare; il contratto in parola non risulta opponibile alla procedura.

REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto ai paragrafi precedenti non è possibile esplicitare alcuna valutazione in ordine a regolarità edilizia.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo dedicato alla quotazione posti auto pari ad € 500,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

	CARATTERISTICHE	COEFFICIENTE
1	Conservazione, manutenzione, necessità di interventi	0,90
2	Possibilità di manovra	0,95
3	Stato di occupazione	1,00
4	Assenza di garanzia per vizi	0,95
5	Commerciabilità	0,50
6	Regolarità edilizio-urbanistica	1,00
COEFFICIENTE GLOBALE		0,41

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: 500,00 €/mq x 0,41 = € 200,00 €/mq.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: 200,00 €/mq x 13,00 mq = € 2.600,00.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 2.600,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza dei beni (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 19

Bene n. 19 - Autorimessa sita in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Piano T, censita al NCEU al foglio 1017, p.lla 1350, subalterno 8, cat. C/6

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- *****

CONFINI

I confini del posto auto scoperto sono: le unità immobiliari particella 1350 subalterno 1 su due lati e subalterno 7, salvo altri.

CONSISTENZA

L'unità immobiliare, sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di accesso, non risulta avere linee di confine materializzate, dunque, è unicamente possibile considerare la superficie desumibile dal censimento catastale.

La superficie commerciale ragguagliata risulta essere pari a 12 mq.

La superficie commerciale di 12 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-autorimessa (coefficiente pari a 1) = 12,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo catastale: Vicolo di San Matteo n. 20 Piano T

Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
	1017	1350	8	6	C/6	8	10 mq	Totale: 12 mq	€ 21,69

Catastralmente intestato a:

(Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

I dati risultanti dalla visura storica catastale (indirizzo, interno, identificativi catastali) consentono di individuare correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali, NCEU ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 13 luglio 2010 (allegata).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto scoperto è raggiungibile dall'esterno mediante accesso carraio all'area destinata ad autorimesse scoperte; l'accesso dall'esterno all'attualità risulta essere possibile attraverso il subalterno 1 della particella 1350, bene comune non censibile - BCNC.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, è risultato libero; sussistono un contratto preliminare di compravendita e relative integrazione/modifica e ulteriore integrazione e non risulta sussistere formalità presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare; il contratto in parola non risulta opponibile alla procedura.

REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto ai paragrafi precedenti non è possibile esplicitare alcuna valutazione in ordine a regolarità edilizia.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo dedicato alla quotazione posti auto pari ad € 500,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Conservazione, manutenzione, necessità di interventi	0,90
2	Possibilità di manovra	0,95
3	Stato di occupazione	1,00
4	Assenza di garanzia per vizi	0,95
5	Commerciabilità	0,50
6	Regolarità edilizio-urbanistica	1,00
COEFFICIENTE GLOBALE		0,41

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: 500,00 €/mq x 0,41 = € 200,00 €/mq.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: 200,00 €/mq x 12,00 mq = € 2.400,00.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 2.400,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza dei beni (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 20

Bene n. 20 - Autorimessa sita in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Piano T, censita al NCEU al foglio 1017, p.lla 1350, subalterno 9, cat. C/6

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

● *****

CONFINI

I confini del posto auto scoperto sono: le unità immobiliari particella 1350 subalterno 1 su due lati e subalterno 10, salvo altri.

CONSISTENZA

L'unità immobiliare, sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di accesso, non risulta avere linee di confine materializzate, dunque, è unicamente possibile considerare la superficie desumibile dal censimento catastale.

La superficie commerciale ragguagliata risulta essere pari a 13 mq.

La superficie commerciale di 13 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-autorimessa (coefficiente pari a 1) = 13,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo catastale: Vicolo di San Matteo n. 20 Piano T

Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
	1017	1350	9	6	C/6	8	10 mq	Totale: 13 mq	€ 21,69

Catastralmente intestato a:

(Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

I dati risultanti dalla visura storica catastale (indirizzo, interno, identificativi catastali) consentono di individuare correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali, NCEU ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 13 luglio 2010 (allegata).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto scoperto è raggiungibile dall'esterno mediante accesso carraio all'area destinata ad autorimesse scoperte; l'accesso dall'esterno all'attualità risulta essere possibile attraverso il subalterno 1 della particella 1350, bene comune non censibile - BCNC.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, è risultato libero.

REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto ai paragrafi precedenti non è possibile esplicitare alcuna valutazione in ordine a regolarità edilizia.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo dedicato alla quotazione posti auto pari ad € 500,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Conservazione, manutenzione, necessità di interventi	0,90
2	Possibilità di manovra	0,95
3	Stato di occupazione	1,00
4	Assenza di garanzia per vizi	0,95
5	Commerciabilità	0,50
6	Regolarità edilizio-urbanistica	1,00
COEFFICIENTE GLOBALE		0,41

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: 500,00 €/mq x 0,41 = € 200,00 €/mq.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: 200,00 €/mq x 13,00 mq = € 2.600,00.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 2.600,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza dei beni (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 21

Bene n. 21 - Autorimessa sita in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Piano T, censita al NCEU al foglio 1017, p.lla 1350, subalterno 10, cat. C/6

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

● *****

CONFINI

I confini del posto auto scoperto sono: le unità immobiliari particella 1350 subalterno 1, subalterno 9 e subalterno 11, salvo altri.

CONSISTENZA

L'unità immobiliare, sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di accesso, non risulta avere linee di confine materializzate, dunque, è unicamente possibile considerare la superficie desumibile dal censimento catastale.

La superficie commerciale ragguagliata risulta essere pari a 13 mq.

La superficie commerciale di 13 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-autorimessa (coefficiente pari a 1) = 13,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo catastale: Vicolo di San Matteo n. 20 Piano T

Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
	1017	1350	10	6	C/6	8	10 mq	Totale: 13 mq	€ 21,69

Catastralmente intestato a:

(Proprietà per 1/1)

I dati risultanti dalla visura storica catastale (indirizzo, interno, identificativi catastali) consentono di individuare correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali, NCEU ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 13 luglio 2010 (allegata).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto scoperto è raggiungibile dall'esterno mediante accesso carraio all'area destinata ad autorimesse scoperte; l'accesso dall'esterno all'attualità risulta essere possibile attraverso il subalterno 1 della particella 1350, bene comune non censibile - BCNC.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, è risultato libero.

REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto ai paragrafi precedenti non è possibile esplicitare alcuna valutazione in ordine a regolarità edilizia.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo dedicato alla quotazione posti auto pari ad € 500,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Conservazione, manutenzione, necessità di interventi	0,90
2	Possibilità di manovra	0,95
3	Stato di occupazione	1,00
4	Assenza di garanzia per vizi	0,95
5	Commerciabilità	0,50
6	Regolarità edilizio-urbanistica	1,00
COEFFICIENTE GLOBALE		0,41

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: 500,00 €/mq x 0,41 = € 200,00 €/mq.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: 200,00 €/mq x 13,00 mq = € 2.600,00.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 2.600,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza dei beni (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 22

Bene n. 22 - Autorimessa sita in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Piano T, censita al NCEU al foglio 1017, p.la 1350, subalterno 11, cat. C/6

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- *****

CONFINI

I confini del posto auto scoperto sono: le unità immobiliari particella 1350 subalterno 1, subalterno 10 e subalterno 12, salvo altri.

CONSISTENZA

L'unità immobiliare, sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di accesso, non risulta avere linee di confine materializzate, dunque, è unicamente possibile considerare la superficie desumibile dal censimento catastale.

La superficie commerciale ragguagliata risulta essere pari a 13 mq.

La superficie commerciale di 13 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-autorimessa (coefficiente pari a 1) = 13,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo catastale: Vicolo di San Matteo n. 20 Piano T

Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
	1017	1350	11	6	C/6	8	10 mq	Totale: 13 mq	€ 21,69

Catastralmente intestato a:

(Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

I dati risultanti dalla visura storica catastale (indirizzo, interno, identificativi catastali) consentono di individuare correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali, NCEU ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 13 luglio 2010 (allegata).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto scoperto è raggiungibile dall'esterno mediante accesso carraio all'area destinata ad autorimesse scoperte; l'accesso dall'esterno all'attualità risulta essere possibile attraverso il subalterno 1 della particella 1350, bene comune non censibile - BCNC.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, è risultato libero.

REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto ai paragrafi precedenti non è possibile esplicitare alcuna valutazione in ordine a regolarità edilizia.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo dedicato alla quotazione posti auto pari ad € 500,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Conservazione, manutenzione, necessità di interventi	0,90
2	Possibilità di manovra	0,95
3	Stato di occupazione	1,00
4	Assenza di garanzia per vizi	0,95
5	Commerciabilità	0,50
6	Regolarità edilizio-urbanistica	1,00
COEFFICIENTE GLOBALE		0,41

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: 500,00 €/mq x 0,41 = € 200,00 €/mq.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: 200,00 €/mq x 13,00 mq = € 2.600,00.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 2.600,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza dei beni (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 23

Bene n. 23 - Autorimessa sita in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Piano T, censita al NCEU al foglio 1017, p.lla 1350, subalterno 12, cat. C/6

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- *****

CONFINI

I confini del posto auto scoperto sono: le unità immobiliari particella 1350 subalterno 1, subalterno 11 e subalterno 13, salvo altri.

CONSISTENZA

L'unità immobiliare, sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di accesso, non risulta avere linee di confine materializzate, dunque, è unicamente possibile considerare la superficie desumibile dal censimento catastale.

La superficie commerciale ragguagliata risulta essere pari a 13 mq.

La superficie commerciale di 13 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-autorimessa (coefficiente pari a 1) = 13,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo catastale: Vicolo di San Matteo n. 20 Piano T

Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
	1017	1350	12	6	C/6	8	10 mq	Totale: 13 mq	€ 21,69

Catastralmente intestato a:

(Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

I dati risultanti dalla visura storica catastale (indirizzo, interno, identificativi catastali) consentono di individuare correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali, NCEU ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 13 luglio 2010 (allegata).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto scoperto è raggiungibile dall'esterno mediante accesso carraio all'area destinata ad autorimesse scoperte; l'accesso dall'esterno all'attualità risulta essere possibile attraverso il subalterno 1 della particella 1350, bene comune non censibile - BCNC.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, è risultato libero.

REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto ai paragrafi precedenti non è possibile esplicitare alcuna valutazione in ordine a regolarità edilizia.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo dedicato alla quotazione posti auto pari ad € 500,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Conservazione, manutenzione, necessità di interventi	0,90
2	Possibilità di manovra	0,95
3	Stato di occupazione	1,00
4	Assenza di garanzia per vizi	0,95
5	Commerciabilità	0,50
6	Regolarità edilizio-urbanistica	1,00
COEFFICIENTE GLOBALE		0,41

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: 500,00 €/mq x 0,41 = € 200,00 €/mq.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: 200,00 €/mq x 13,00 mq = € 2.600,00.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 2.600,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza dei beni (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 24

Bene n. 24 - Autorimessa sita in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Piano T, censita al NCEU al foglio 1017, p.lla 1350, subalterno 13, cat. C/6

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- *****

CONFINI

I confini del posto auto scoperto sono: le unità immobiliari particella 1350 subalterno 1, subalterno 12 e subalterno 14, salvo altri.

CONSISTENZA

L'unità immobiliare, sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di accesso, non risulta avere linee di confine materializzate, dunque, è unicamente possibile considerare la superficie desumibile dal censimento catastale.

La superficie commerciale ragguagliata risulta essere pari a 13 mq.

La superficie commerciale di 13 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-autorimessa (coefficiente pari a 1) = 13,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo catastale: Vicolo di San Matteo n. 20 Piano T

Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
	1017	1350	13	6	C/6	8	10 mq	Totale: 13 mq	€ 21,69

Catastalmente intestato a:

(Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

I dati risultanti dalla visura storica catastale (indirizzo, interno, identificativi catastali) consentono di individuare correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali, NCEU ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 13 luglio 2010 (allegata).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto scoperto è raggiungibile dall'esterno mediante accesso carraio all'area destinata ad autorimesse scoperte; l'accesso dall'esterno all'attualità risulta essere possibile attraverso il subalterno 1 della particella 1350, bene comune non censibile - BCNC.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, è risultato libero; sussistono un contratto preliminare di compravendita e relativa integrazione e non risulta sussistere formalità presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare; il contratto in parola non risulta opponibile alla procedura.

REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto ai paragrafi precedenti non è possibile esplicitare alcuna valutazione in ordine a regolarità edilizia.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo dedicato alla quotazione posti auto pari ad € 500,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Conservazione, manutenzione, necessità di interventi	0,90
2	Possibilità di manovra	0,95
3	Stato di occupazione	1,00
4	Assenza di garanzia per vizi	0,95
5	Commerciabilità	0,50
6	Regolarità edilizio-urbanistica	1,00
COEFFICIENTE GLOBALE		0,41

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: 500,00 €/mq x 0,41 = € 200,00 €/mq.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: 200,00 €/mq x 13,00 mq = € 2.600,00.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 2.600,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza dei beni (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 25

Bene n. 25 - Autorimessa sita in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Piano T, censita al NCEU al foglio 1017, p.lla 1350, subalterno 14, cat. C/6

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

● *****

CONFINI

I confini del posto auto scoperto sono: le unità immobiliari particella 1350 subalterno 1, subalterno 13 e subalterno 15, salvo altri.

CONSISTENZA

L'unità immobiliare, sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di accesso, non risulta avere linee di confine materializzate, dunque, è unicamente possibile considerare la superficie desumibile dal censimento catastale.

La superficie commerciale ragguagliata risulta essere pari a 13 mq.

La superficie commerciale di 13 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-autorimessa (coefficiente pari a 1) = 13,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo catastale: Vicolo di San Matteo n. 20 Piano T

Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
	1017	1350	14	6	C/6	8	10 mq	Totale: 13 mq	€ 21,69

Catastralmente intestato a:

(Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

I dati risultanti dalla visura storica catastale (indirizzo, interno, identificativi catastali) consentono di individuare correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali, NCEU ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 13 luglio 2010 (allegata).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto scoperto è raggiungibile dall'esterno mediante accesso carraio all'area destinata ad autorimesse scoperte; l'accesso dall'esterno all'attualità risulta essere possibile attraverso il subalterno 1 della particella 1350, bene comune non censibile - BCNC.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, è risultato libero.

REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto ai paragrafi precedenti non è possibile esplicitare alcuna valutazione in ordine a regolarità edilizia.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo dedicato alla quotazione posti auto pari ad € 500,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Conservazione, manutenzione, necessità di interventi	0,90
2	Possibilità di manovra	0,95
3	Stato di occupazione	1,00
4	Assenza di garanzia per vizi	0,95
5	Commerciabilità	0,50
6	Regolarità edilizio-urbanistica	1,00
COEFFICIENTE GLOBALE		0,41

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: 500,00 €/mq x 0,41 = € 200,00 €/mq.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: 200,00 €/mq x 13,00 mq = € 2.600,00.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 2.600,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza dei beni (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 26

Bene n. 26 - Autorimessa sita in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Piano T, censita al NCEU al foglio 1017, p.lla 1350, subalterno 15, cat. C/6

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- *****

CONFINI

I confini del posto auto scoperto sono: le unità immobiliari particella 1350 subalterno 1 su due lati e subalterno 14, salvo altri.

CONSISTENZA

L'unità immobiliare, sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di accesso, non risulta avere linee di confine materializzate, dunque, è unicamente possibile considerare la superficie desumibile dal censimento catastale.

La superficie commerciale ragguagliata risulta essere pari a 13 mq.

La superficie commerciale di 13 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-autorimessa (coefficiente pari a 1) = 13,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo catastale: Vicolo di San Matteo n. 20 Piano T

Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
	1017	1350	15	6	C/6	8	10 mq	Totale: 13 mq	€ 21,69

Catastralmente intestato a:

(Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

I dati risultanti dalla visura storica catastale (indirizzo, interno, identificativi catastali) consentono di individuare correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali, NCEU ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 13 luglio 2010 (allegata).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto scoperto è raggiungibile dall'esterno mediante accesso carraio all'area destinata ad autorimesse scoperte; l'accesso dall'esterno all'attualità risulta essere possibile attraverso il subalterno 1 della particella 1350, bene comune non censibile - BCNC.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, è risultato libero.

REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto ai paragrafi precedenti non è possibile esplicitare alcuna valutazione in ordine a regolarità edilizia.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo dedicato alla quotazione posti auto pari ad € 500,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Conservazione, manutenzione, necessità di interventi	0,90
2	Possibilità di manovra	0,95
3	Stato di occupazione	1,00
4	Assenza di garanzia per vizi	0,95
5	Commerciabilità	0,50
6	Regolarità edilizio-urbanistica	1,00
COEFFICIENTE GLOBALE		0,41

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: 500,00 €/mq x 0,41 = € 200,00 €/mq.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: 200,00 €/mq x 13,00 mq = € 2.600,00.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 2.600,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza dei beni (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 27

Bene n. 27 - Autorimessa sita in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Piano T, censita al NCEU al foglio 1017, p.lla 1350, subalterno 16, cat. C/6

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- *****

CONFINI

I confini del posto auto scoperto sono: le unità immobiliari particella 1350 subalterno 1 su più lati e subalterno 15, salvo altri.

CONSISTENZA

L'unità immobiliare, sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di accesso, non risulta avere linee di confine materializzate, dunque, è unicamente possibile considerare la superficie desumibile dal censimento catastale.

La superficie commerciale ragguagliata risulta essere pari a 12 mq.

La superficie commerciale di 12 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-autorimessa (coefficiente pari a 1) = 12,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo catastale: Vicolo di San Matteo n. 20 Piano T

Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
	1017	1350	16	6	C/6	8	10 mq	Totale: 12 mq	€ 21,69

Catastralmente intestato a:

(Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

I dati risultanti dalla visura storica catastale (indirizzo, interno, identificativi catastali) consentono di individuare correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali, NCEU ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 13 luglio 2010 (allegata).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto scoperto è raggiungibile dall'esterno mediante accesso carraio all'area destinata ad autorimesse scoperte; l'accesso dall'esterno all'attualità risulta essere possibile attraverso il subalterno 1 della particella 1350, bene comune non censibile - BCNC.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta libero.

REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto ai paragrafi precedenti non è possibile esplicitare alcuna valutazione in ordine a regolarità edilizia.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo dedicato alla quotazione posti auto pari ad € 500,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

	CARATTERISTICHE	COEFFICIENTE
1	Conservazione, manutenzione, necessità di interventi	0,90
2	Possibilità di manovra	0,95
3	Stato di occupazione	1,00
4	Assenza di garanzia per vizi	0,95
5	Commerciabilità	0,50
6	Regolarità edilizio-urbanistica	1,00
COEFFICIENTE GLOBALE		0,41

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: 500,00 €/mq x 0,43 = € 200,00 €/mq.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: 200,00 €/mq x 12,00 mq = € 2.400,00.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 2.400,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza dei beni (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo

anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 28

Bene n. 28 - Autorimessa sita in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio A Piano T, censita al NCEU al foglio 1017, p.lla 1323, subalterno 6, cat. C/6

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- *****

CONFINI

I confini del posto auto scoperto sono: le unità immobiliari particella 1323 subalterno 2 su due lati e subalterno 7, salvo altri.

CONSISTENZA

L'unità immobiliare non risulta avere linee di confine materializzate e, dunque, è unicamente possibile considerare la superficie desumibile dal censimento catastale.

La superficie commerciale di 28 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-autorimessa (coefficiente pari a 1) = 28,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo catastale: Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio A Piano T

Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
	1017	1323	6	6	C/6	7	25 mq	Totale: 28 mq	€ 46,48

Catastralmente intestato a:

(Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

I dati risultanti dalla visura storica catastale (indirizzo, interno, identificativi catastali) consentono di individuare correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali, NCEU ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 13 luglio 2010 (allegata).

In sede di sopralluogo, sulla scorta del rilievo eseguibile sono state riscontrate difformità della detta planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto scoperto è raggiungibile mediante accesso carraio da area esterna.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, è risultato libero.

REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai titoli edilizi abilitativi è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti al censimento catastale (cfr. paragrafo dedicato ai titoli abilitativi edilizi), sulla scorta dei rilievi eseguibili in sede di accesso, rappresenta delle difformità rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; in buona sostanza è possibile riassumere quanto segue: 1. Diversa conformazione; dunque, l'immobile deve essere ricondotto alla configurazione planimetrica rappresentata nella planimetria catastale; i costi complessivi di "regolarizzazione" (amministrativi, tecnici, etc.), valutabili essere pari a circa € 3.000,00, sono stati considerati nell'ambito della stima del valore dell'immobile.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo dedicato alla quotazione posti auto pari ad € 500,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Conservazione, manutenzione, necessità di interventi	0,95
2	Possibilità di manovra	1,00
3	Stato di occupazione	1,00
4	Assenza di garanzia per vizi	0,95
5	Commerciabilità	0,50
6	Regolarità edilizio-urbanistica	0,76
COEFFICIENTE GLOBALE		0,34

98/146

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: 500,00 €/mq x 0,34 = € 150,00 €/mq.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: 150,00 €/mq x 28,00 mq = € 4.200,00.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 4.200,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza dei beni (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 29

Bene n. 29 - Autorimessa sita in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio A Piano T, censita al NCEU al foglio 1017, p.lla 1323, subalterno 7, cat. C/6

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- *****

CONFINI

I confini del posto auto scoperto sono: le unità immobiliari particella 1323 subalterno 2, subalterno 3 e subalterno 6, salvo altri.

CONSISTENZA

L'unità immobiliare non risulta avere linee di confine materializzate e, dunque, è unicamente possibile considerare la superficie desumibile dal censimento catastale.

La superficie commerciale di 30 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-autorimessa (coefficiente pari a 1) = 30,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo catastale: Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio A Piano T

Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
	1017	1323	7	6	C/6	7	26 mq	Totale: 30 mq	€ 48,34

Catastralmente intestato a:

(Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

I dati risultanti dalla visura storica catastale (indirizzo, interno, identificativi catastali) consentono di individuare correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali, NCEU ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 13 luglio 2010 (allegata).

In sede di sopralluogo, sulla scorta del rilievo eseguibile, non sono state riscontrate difformità, catastalmente significative, della detta planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto scoperto è raggiungibile mediante accesso carraio da area esterna.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, è risultato libero.

REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai titoli edilizi abilitativi è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti al censimento catastale (cfr. paragrafo dedicato ai titoli abilitativi edilizi), sulla scorta dei rilievi eseguibili in sede di accesso, non rappresenta delle evidenti difformità rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo dedicato alla quotazione posti auto pari ad € 500,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Conservazione, manutenzione, necessità di interventi	0,95
2	Possibilità di manovra	1,00
3	Stato di occupazione	1,00
4	Assenza di garanzia per vizi	0,95
5	Commerciabilità	0,50
6	Regolarità edilizio-urbanistica	1,00
COEFFICIENTE GLOBALE		0,45

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: 500,00 €/mq x 0,45 = € 250,00 €/mq.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: 250,00 €/mq x 30,00 mq = € 7.500,00.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 7.500,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza dei beni (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 30

Bene n. 30 - Autorimessa sita in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio A Piano S1, censita al NCEU al foglio 1017, p.lla 1323, subalterno 8, cat. C/6

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- *****

CONFINI

I confini del box auto sono: le unità immobiliari particella 1323 subalterno 9, subalterno 4 e subalterno 3, salvo altri.

CONSISTENZA

L'immobile, sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di accesso, sviluppa una superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 24 mq.

La superficie commerciale di 24 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

- autorimessa (coefficiente pari a 1) = 24,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo catastale: Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio A Piano S1

Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
	1017	1323	8	6	C/6	12	99 mq	Totale: 24 mq	€ 398,81

Catastralmente intestato a:

(Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

I dati risultanti dalla visura storica catastale (indirizzo, interno, identificativi catastali) individuano correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali, NCEU ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 13 luglio 2010 (allegata).

In sede di sopralluogo, sulla scorta del rilievo eseguibile, non sono state riscontrate difformità catastalmente rilevanti della detta planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'autorimessa è raggiungibile dall'esterno mediante viale carraio. L'immobile è in fase di costruzione e completamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, è risultato libero.

REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai titoli edilizi abilitativi è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti al censimento catastale (cfr. paragrafo dedicato ai titoli abilitativi edilizi), sulla scorta dei rilievi eseguibili in sede di accesso, non rappresenta delle evidenti difformità rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo dedicato alla quotazione box auto pari ad € 1.050,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Conservazione, manutenzione, necessità di interventi	0,70
2	Possibilità di manovra	0,95
3	Stato di occupazione	1,00
4	Assenza di garanzia per vizi	0,95
5	Commerciabilità	0,50
6	Regolarità edilizio-urbanistica	1,00

ripubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni altra pubblicazione - Aut. Min. Giustizia PDG 0132/2009

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda:
 $1.050,00 \text{ €/mq} \times 0,32 = \text{€ } 350,00 \text{ €/mq}$.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: $350,00 \text{ €/mq} \times 24,00 \text{ mq} = \text{€ } 8.400,00$.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 8.400,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza dei beni (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 31

Bene n. 31 - Autorimessa sita in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio A Piano S1, censita al NCEU al foglio 1017, p.lla 1323, subalterno 9, cat. C/6

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- *****

CONFINI

I confini del box auto sono: le unità immobiliari particella 1323 subalterno 2, subalterno 5 e subalterno 8, salvo altri.

CONSISTENZA

L'immobile, sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di accesso, sviluppa una superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 24 mq.

La superficie commerciale di 24 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-autorimessa (coefficiente pari a 1) = 24,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo catastale: Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio A Piano S1

Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
	1017	1323	9	6	C/6	12	82 mq	Totale: 24 mq	€ 330,33

Catastralmente intestato a:

(Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

I dati risultanti dalla visura storica catastale (indirizzo, interno, identificativi catastali) individuano correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali, NCEU ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 13 luglio 2010 (allegata).

In sede di sopralluogo, sulla scorta del rilievo eseguibile, non sono state riscontrate difformità catastalmente rilevanti della detta planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile (cfr. paragrafo dedicato alla regolarità edilizia).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'autorimessa è raggiungibile dall'esterno mediante ingresso carraio dotato di cancello metallico a doppia partita.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, è risultato occupato da terzi; sussistono una proposta d'acquisto e un contratto preliminare di compravendita e non risulta sussistere formalità presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare; il contratto in parola non risulta opponibile alla procedura.

REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai titoli edilizi abilitativi è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti al censimento catastale (cfr. paragrafo dedicato ai titoli abilitativi edilizi), sulla scorta dei rilievi eseguibili in sede di accesso, rappresenta delle difformità rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; in buona sostanza è possibile riassumere quanto segue: 1. Diversa distribuzione degli spazi interni; 1. Fusione con altra unità immobiliare e incremento della superficie coperta di detta unità; quanto descritto appare essere regolarizzabile mediante titolo abilitativo per ripristino dei luoghi come da planimetria catastale; dunque, l'immobile deve essere ricondotto alla configurazione planimetrica rappresentata nella planimetria catastale; i costi complessivi di "regolarizzazione" (amministrativi, tecnici, etc.), valutabili essere pari a circa € 5.000,00, sono stati considerati nell'ambito della stima del valore dell'immobile.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.



STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo dedicato alla quotazione box auto pari ad € 1.050,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Conservazione, manutenzione, necessità di interventi	0,70
2	Possibilità di manovra	0,95
3	Stato di occupazione	1,00
4	Assenza di garanzia per vizi	0,95
5	Commerciabilità	0,50
6	Regolarità edilizio-urbanistica	0,80
COEFFICIENTE GLOBALE		0,25

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: $1.050,00 \text{ €/mq} \times 0,25 = \text{€ } 250,00 \text{ €/mq}$.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: $250,00 \text{ €/mq} \times 24,00 \text{ mq} = \text{€ } 6.000,00$.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 6.000,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza dei beni (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 32

Bene n. 32 - Autorimessa sita in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo Snc piano: T edificio: B, censita al NCEU al foglio 1017, p.lla 1323, subalterno 14, cat. C/6

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- *****

CONFINI

I confini del posto auto scoperto sono: le unità immobiliari particella 1323 subalterno 4, subalterno 10 e subalterno 13, salvo altri.

CONSISTENZA

L'immobile, sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di accesso, sviluppa una superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 17 mq.

La superficie commerciale di 17 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-autorimessa (coefficiente pari a 1) = 17,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo catastale: Vicolo di San Matteo Snc piano: T edificio: B

Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
	1017	1323	14	6	C/6	7	44 mq	Totale: 17 mq	€ 81,81

Catastralmente intestato a:

(Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

I dati risultanti dalla visura storica catastale (indirizzo, interno, identificativi catastali) individuano correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali, NCEU ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 13 luglio 2010 (allegata).

In sede di sopralluogo, sulla scorta del rilievo eseguibile, per quanto attiene al box auto non sono state riscontrate difformità catastalmente rilevanti della detta planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'autorimessa è raggiungibile dall'esterno mediante ingresso carraio dotato di cancello metallico a doppia partita.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta occupato da terzi e tale stato di occupazione non risulta essere opponibile alla presente procedura; sussistono un contratto preliminare di compravendita e relative integrazione/modifica e ulteriore integrazione e non risulta sussistere formalità presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare; inoltre, risulta sussistere contratto di comodato gratuito,

registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data antecedente al pignoramento, avente durata illimitata con specificazione che il contratto "viene stipulato in attesa di rogito di compravendita tra le parti e verrà automaticamente risolto al momento dell'avvenuto rogito notarile".

REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai titoli edilizi abilitativi è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti al censimento catastale (cfr. paragrafo dedicato ai titoli abilitativi edilizi), sulla scorta dei rilievi eseguibili in sede di accesso, non rappresenta delle evidenti difformità rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo dedicato alla quotazione posto auto pari ad € 500,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Conservazione, manutenzione, necessità di interventi	1,00
2	Possibilità di manovra	0,95
3	Stato di occupazione	1,00
4	Assenza di garanzia per vizi	0,95
5	Commerciabilità	0,50
6	Regolarità edilizio-urbanistica	1,00
COEFFICIENTE GLOBALE		0,45

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: 500,00 €/mq x 0,45 = € 250,00 €/mq.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: 250,00 €/mq x 17,00 mq = € 4.250,00.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 4.250,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza dei beni (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 33

Bene n. 33 - Autorimessa sita in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio B Piano T, censita al NCEU al foglio 1017, p.lla 1323, subalterno 15, cat. C/6

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- *****

CONFINI

I confini del posto auto scoperto sono: le unità immobiliari particella 1323 subalterno 11 su due lati e subalterno 23, salvo altri.

CONSISTENZA

L'immobile, sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di accesso, sviluppa una superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 18 mq.

La superficie commerciale di 18 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-autorimessa (coefficiente pari a 1) = 18,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo catastale: Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio B Piano T

Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
	1017	1323	15	6	C/6	7	55 mq	Totale: 18 mq	€ 102,26

Catastralmente intestato a:

(Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

I dati risultanti dalla visura storica catastale (indirizzo, interno, identificativi catastali) consentono di individuare correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali, NCEU ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 13 luglio 2010 (allegata).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'autorimessa è raggiungibile dall'esterno mediante ingresso carraio dotato di cancello metallico a doppia partita.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, è risultato libero.

REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai titoli edilizi abilitativi è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti al censimento catastale (cfr. paragrafo dedicato ai titoli abilitativi edilizi), sulla scorta dei rilievi eseguibili in sede di accesso, non rappresenta delle evidenti difformità rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo dedicato alla quotazione posti auto pari ad € 500,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

	CARATTERISTICHE	COEFFICIENTE
1	Conservazione, manutenzione, necessità di interventi	0,95
2	Possibilità di manovra	0,95
3	Stato di occupazione	1,00
4	Assenza di garanzia per vizi	0,95
5	Commerciabilità	0,50
6	Regolarità edilizio-urbanistica	1,00
COEFFICIENTE GLOBALE		0,43

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: 500,00 €/mq x 0,43 = € 250,00 €/mq.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: 200,00 €/mq x 18,00 mq = € 3.600,00.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 3.600,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza dei beni (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo

anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 34

Bene n. 34 - Autorimessa sita in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio B Piano S1, censita al NCEU al foglio 1017, p.lla 1323, subalterno 16, cat. C/6

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

• *****

CONFINI

I confini del box auto sono: le unità immobiliari particella 1323 subalterno 11, subalterno 12 e subalterno 17, salvo altri.

CONSISTENZA

L'immobile, sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di accesso, sviluppa una superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 24 mq.

La superficie commerciale di 24 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

- autorimessa (coefficiente pari a 1) = 24,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo catastale: Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio B Piano S1

Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
	1017	1323	16	6	C/6	12	53 mq	Totale: 22 mq	€ 213,50

Catastralmente intestato a:

(Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

I dati risultanti dalla visura storica catastale (indirizzo, interno, identificativi catastali) individuano correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali, NCEU ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 13 luglio 2010 (allegata).

In sede di sopralluogo, sulla scorta del rilievo eseguibile, sono state riscontrate difformità catastalmente rilevanti della detta planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile (cfr. paragrafo dedicato alla regolarità edilizia).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'autorimessa è raggiungibile dall'esterno mediante ingresso carraio dotato di cancello metallico a doppia partita.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, è risultato libero.

REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai titoli edilizi abilitativi è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti al censimento catastale (cfr. paragrafo dedicato ai titoli abilitativi edilizi), sulla scorta dei rilievi eseguibili in sede di accesso, rappresenta delle difformità rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; in buona sostanza è possibile riassumere quanto segue: 1. Diversa distribuzione degli spazi interni; 1. Fusione con altra unità immobiliare e incremento della superficie coperta di detta unità; quanto descritto appare essere regolarizzabile mediante titolo abilitativo per ripristino dei luoghi come da planimetria catastale; dunque, l'immobile deve essere ricondotto alla configurazione planimetrica rappresentata nella planimetria catastale; i costi complessivi di "regolarizzazione" (amministrativi, tecnici, etc.), valutabili essere pari a circa € 5.000,00, sono stati considerati nell'ambito della stima del valore dell'immobile.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo dedicato alla quotazioni box quto pari ad € 1.050,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Conservazione, manutenzione, necessità di interventi	0,70
2	Possibilità di manovra	0,95
3	Stato di occupazione	1,00
4	Assenza di garanzia per vizi	0,95
5	Commerciabilità	0,50
6	Regolarità edilizio-urbanistica	0,80
COEFFICIENTE GLOBALE		0,25

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda:
 $1.050,00 \text{ €/mq} \times 0,25 = \text{€ } 250,00 \text{ €/mq}$.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: $250,00 \text{ €/mq} \times 24,00 \text{ mq} = \text{€ } 6.000,00$.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 6.000,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza dei beni (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 35

Bene n. 35 - Autorimessa sita in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio B Piano S1, censita al NCEU al foglio 1017, p.lla 1323, subalterno 17, cat. C/6

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

● *****

CONFINI

I confini del box auto sono: le unità immobiliari particella 1323 subalterno 10, subalterno 13 e subalterno 16, salvo altri.

CONSISTENZA

L'immobile, sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di accesso, sviluppa una superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 24 mq.

La superficie commerciale di 24 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-autorimessa (coefficiente pari a 1) = 24,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo catastale: Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio B Piano S1

Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
	1017	1323	17	6	C/6	12	61 mq	Totale: 23 mq	€ 245,73

Catastralmente intestato a:

*****) (Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

I dati risultanti dalla visura storica catastale (indirizzo, interno, identificativi catastali) individuano correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali, NCEU ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 13 luglio 2010 (allegata).

In sede di sopralluogo, sulla scorta del rilievo eseguibile, sono state riscontrate difformità catastalmente rilevanti della detta planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile (cfr. paragrafo dedicato alla regolarità edilizia).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'autorimessa è raggiungibile dall'esterno mediante ingresso carraio dotato di cancello metallico a doppia partita.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, è risultato occupato da terzi; sussistono un contratto preliminare di compravendita e relativa integrazione e non risulta sussistere formalità presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare; il contratto in parola non risulta opponibile alla procedura.

REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai titoli edilizi abilitativi è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti al censimento catastale (cfr. paragrafo dedicato ai titoli abilitativi edilizi), sulla scorta dei rilievi eseguibili in sede di accesso, rappresenta delle difformità rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; in buona sostanza è possibile riassumere quanto segue: 1. Diversa distribuzione degli spazi interni; 1. Fusione con altra unità immobiliare e incremento della superficie coperta di detta unità; quanto descritto appare essere regolarizzabile mediante titolo abilitativo per ripristino dei luoghi come da planimetria catastale; dunque, l'immobile

deve essere ricondotto alla configurazione planimetrica rappresentata nella planimetria catastale; i costi complessivi di "regolarizzazione" (amministrativi, tecnici, etc.), valutabili essere pari a circa € 5.000,00, sono stati considerati nell'ambito della stima del valore dell'immobile.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo dedicato alla quotazione box auto pari ad € 1.050,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Conservazione, manutenzione, necessità di interventi	0,70
2	Possibilità di manovra	0,95
3	Stato di occupazione	1,00
4	Assenza di garanzia per vizi	0,95
5	Commerciabilità	0,50
6	Regolarità edilizio-urbanistica	0,80
COEFFICIENTE GLOBALE		0,25

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: $1.050,00 \text{ €/mq} \times 0,25 = \text{€ } 250,00 \text{ €/mq}$.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: $250,00 \text{ €/mq} \times 24,00 \text{ mq} = \text{€ } 6.000,00$.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 6.000,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza dei beni (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 36

Bene n. 36 - Autorimessa sita in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio C Piano T, censita al NCEU al foglio 1017, p.lla 1323, subalterno 22, cat. C/6

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- *****

CONFINI

I confini del posto auto scoperto sono: le unità immobiliari particella 1323 subalterno 18, subalterno 19 e la particella 1251, salvo altri.

CONSISTENZA

L'immobile, sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di accesso, sviluppa una superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 18 mq.

La superficie commerciale di 18 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-autorimessa (coefficiente pari a 1) = 18,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo catastale: Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio C Piano T

Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
	1017	1323	22	6	C/6	7	16 mq	Totale: 18 mq	€ 29,75

Catastralmente intestato a:

(Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

I dati risultanti dalla visura storica catastale (indirizzo, interno, identificativi catastali) individuano correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali, NCEU ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 13 luglio 2010 (allegata).

In sede di sopralluogo, sulla scorta del rilievo eseguibile, per quanto attiene al box auto non sono state riscontrate difformità catastalmente rilevanti della detta planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'autorimessa è raggiungibile dall'esterno mediante ingresso carraio da area esterna.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, è risultato libero.

REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai titoli edilizi abilitativi è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti al censimento catastale (cfr. paragrafo dedicato ai titoli abilitativi edilizi), sulla scorta dei rilievi eseguibili in sede di accesso, non rappresenta delle evidenti difformità rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo dedicato alle quotazioni posti auto pari ad € 500,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Conservazione, manutenzione, necessità di interventi	0,95
2	Possibilità di manovra	1,00
3	Stato di occupazione	1,00
4	Assenza di garanzia per vizi	0,95
5	Commerciabilità	0,50
6	Regolarità edilizio-urbanistica	1,00
COEFFICIENTE GLOBALE		0,45

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: 500,00 €/mq x 0,48 = € 250,00 €/mq.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: 250,00 €/mq x 18,00 mq = € 4.500,00.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 4.500,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza dei beni (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 37

Bene n. 37 - Autorimessa sita in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio C Piano T, censita al NCEU al foglio 1017, p.lla 1323, subalterno 23, cat. C/6

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- *****

CONFINI

I confini del posto auto scoperto sono: le unità immobiliari particella 1323 subalterno 19 su due lati e subalterno 15, salvo altri.

CONSISTENZA

L'immobile, sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di accesso, sviluppa una superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 18 mq.

La superficie commerciale di 18 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-autorimessa (coefficiente pari a 1) = 18,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo catastale: Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio C Piano T

Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
	1017	1323	23	6	C/6	7	64 mq	Totale: 18 mq	€ 118,99

Catastralmente intestato a:

(Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

I dati risultanti dalla visura storica catastale (indirizzo, interno, identificativi catastali) individuano correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali, NCEU ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 13 luglio 2010 (allegata).

In sede di sopralluogo, sulla scorta del rilievo eseguibile, per quanto attiene al box auto non sono state riscontrate difformità catastalmente rilevanti della detta planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'autorimessa è raggiungibile dall'esterno mediante ingresso carraio su area esterna.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, è risultato libero.

REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai titoli edilizi abilitativi è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti al censimento catastale (cfr. paragrafo dedicato ai titoli abilitativi edilizi), sulla scorta dei rilievi eseguibili in sede di accesso, non rappresenta delle evidenti difformità rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo dedicato alla quotazione posti auto pari ad € 500,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Conservazione, manutenzione, necessità di interventi	0,95
2	Possibilità di manovra	1,00
3	Stato di occupazione	1,00
4	Assenza di garanzia per vizi	0,95
5	Commerciabilità	0,50
6	Regolarità edilizio-urbanistica	1,00
COEFFICIENTE GLOBALE		0,45

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: 500,00 €/mq x 0,45 = € 250,00 €/mq.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: 250,00 €/mq x 18,00 mq = € 4.500,00.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 4.500,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza dei beni (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 38

Bene n. 38 - Autorimessa sita in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio C Piano S1, censita al NCEU al foglio 1017, p.lla 1323, subalterno 24, cat. C/6

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- *****

CONFINI

I confini del box auto sono: le unità immobiliari particella 1323 subalterno 20, subalterno 25 e subalterno 1, salvo altri.

CONSISTENZA

L'immobile, sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di accesso, sviluppa una superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 24 mq.

La superficie commerciale di 24 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

- autorimessa (coefficiente pari a 1) = 24,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo catastale: Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio B Piano S1

Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
	1017	1323	24	6	C/6	12	39 mq	Totale: 22 mq	€ 157,11

Catastralmente intestato a:

(Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

I dati risultanti dalla visura storica catastale (indirizzo, interno, identificativi catastali) individuano correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali, NCEU ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 13 luglio 2010 (allegata).

In sede di sopralluogo, sulla scorta del rilievo eseguibile, per quanto attiene al box auto non sono state riscontrate difformità catastalmente rilevanti della detta planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'autorimessa è raggiungibile dall'esterno mediante ingresso carraio; l'accesso dall'esterno all'attualità risulta essere possibile attraverso il subalterno 1 della particella 1323, bene comune non censibile - BCNC.

L'immobile è in fase di costruzione e completamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, è risultato libero.

REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai titoli edilizi abilitativi è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti al censimento catastale (cfr. paragrafo dedicato ai titoli abilitativi edilizi), sulla scorta dei rilievi eseguibili in sede di accesso, non rappresenta delle evidenti difformità rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo dedicato alla quotazione box auto pari ad € 1.050,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Conservazione, manutenzione, necessità di interventi	0,70
2	Possibilità di manovra	0,95
3	Stato di occupazione	1,00
4	Assenza di garanzia per vizi	0,95
5	Commerciabilità	0,50
6	Regolarità edilizio-urbanistica	1,00
COEFFICIENTE GLOBALE		0,32

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda:
 $1.050,00 \text{ €/mq} \times 0,32 = \text{€ } 350,00 \text{ €/mq}$.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: $350,00 \text{ €/mq} \times 24,00 \text{ mq} = \text{€ } 8.400,00$.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 8.400,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza dei beni (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 39

Bene n. 39 - Autorimessa sita in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio C Piano S1, censita al NCEU al foglio 1017, p.lla 1323, subalterno 25, cat. C/6

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- *****

CONFINI

I confini del box auto sono: le unità immobiliari particella 1323 subalterno 1, subalterno 21 e subalterno 24, salvo altri.

CONSISTENZA

L'immobile, sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di accesso, sviluppa una superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 23 mq.

La superficie commerciale di 23 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

- autorimessa (coefficiente pari a 1) = 23,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo catastale: Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio C Piano S1

Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
	1017	1323	25	6	C/6	12	29 mq	Totale: 21 mq	€ 116,82

Catastralmente intestato a:

(Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

I dati risultanti dalla visura storica catastale (indirizzo, interno, identificativi catastali) individuano correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali, NCEU ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 13 luglio 2010 (allegata).

In sede di sopralluogo, sulla scorta del rilievo eseguibile, per quanto attiene al box auto non sono state riscontrate difformità catastalmente rilevanti della detta planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'autorimessa è raggiungibile dall'esterno mediante ingresso carraio; l'accesso dall'esterno all'attualità risulta essere possibile attraverso il subalterno 1 della particella 1323, bene comune non censibile - BCNC.

L'immobile è in fase di costruzione e completamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, è risultato libero.

REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai titoli edilizi abilitativi è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti al censimento catastale (cfr. paragrafo dedicato ai titoli abilitativi edilizi), sulla scorta dei rilievi eseguibili in sede di accesso, non rappresenta delle evidenti difformità rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo dedicato alla quotazione box auto pari ad € 1.050,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Conservazione, manutenzione, necessità di interventi	0,70
2	Possibilità di manovra	0,95
3	Stato di occupazione	1,00
4	Assenza di garanzia per vizi	0,95
5	Commerciabilità	0,50
6	Regolarità edilizio-urbanistica	1,00
COEFFICIENTE GLOBALE		0,32

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda:
 $1.050,00 \text{ €/mq} \times 0,32 = \text{€ } 200,00 \text{ €/mq}$.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: $350,00 \text{ €/mq} \times 23,00 \text{ mq} = \text{€ } 8.050,00$.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 8.050,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza dei beni (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 40

Bene n. 40 - Terreno sito in Roma, località Vigne di San Matteo, censito al Catasto Terreni al foglio 1017, p.la 1247, cl. 4, qualità uliveto, superficie 8 mq

TITOLARITÀ

L'immobile (cfr paragrafo dedicato alla provenienza) non risulta essere in proprietà a:

- *****

CONFINI

I confini sono: la particella catastalmente censita al numero 1246, la particella catastalmente censita al numero 1249, la particella catastalmente censita al numero 1323, salvo altri.

CONSISTENZA

E' possibile tener conto della superficie catastale pari a mq 8,00.

Dati identificativi			Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (mq) ha are ca		Deduz	Reddito dominicale	Reddito agrario
1017	1247			ULIVETO	4		00 08	<A5	Euro 0,01	Euro 0,01

Catastralmente intestato a:

- *****

(Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

I dati risultanti dalla visura storica catastale consentono di individuare correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

CARATTERISTICHE

La porzione di terreno risulta essere una piccola aerea contermina al complesso edilizio oggetto di pignoramento di cui alla particella 1323. Per le qualità urbanistiche si rimanda al paragrafo dedicato alla normativa urbanistica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, è risultato libero.

STIMA

Considerando le caratteristiche tutte dell'immobile in parola, certamente è possibile attribuire a esso valore pari a € 0,00

BENE N. 41

Bene n. 41 - Terreno sito in Roma, località Vigne di San Matteo, censito al Catasto Terreni al foglio 1017, p.lla 1255, cl. 3, qualità seminativo, superficie 2 mq

TITOLARITÀ

L'immobile (cfr paragrafo dedicato alla provenienza) non risulta essere in proprietà a:

• *****

CONFINI

I confini sono: la particella catastalmente censita al numero 1257, la particella catastalmente censita al numero 1254, la particella catastalmente censita al numero 1350, salvo altri.

CONSISTENZA

Considerate tutte le caratteristiche dell'immobile in parola è possibile tener conto della superficie catastale pari a mq 2,00.

DATI CATASTALI

Dati identificativi			Dati di classamento								
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (mq) ha are ca			Deduz	Reddito dominicale	Reddito agrario
1017	1255			SEMINATIVO	3		00	02	<A5	Euro 0,02	Euro 0,01

Catastalmente intestato a:

- *****

(Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

I dati risultanti dalla visura storica catastale consentono di individuare correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

CARATTERISTICHE

La porzione di terreno risulta essere una piccola aerea contermina al complesso edilizio oggetto di pignoramento di cui alla particella 1350 destinata ad autorimessa scoperta. Per le qualità urbanistiche si rimanda al paragrafo dedicato alla normativa urbanistica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, è risultato libero.

STIMA

Considerando le caratteristiche tutte dell'immobile in parola, certamente è possibile attribuire a esso valore pari a € 0,00.

In considerazione delle caratteristiche tutte dei beni del compendio è possibile considerare i seguenti lotti:

LOTTO N. 1

Bene n. 4 - Villino sito in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo Snc piano: S1-T-1 interno: 4 edificio: A, censito al NCEU al foglio 1017, p.lla 1323, subalterno 5, cat. A/7

Bene n. 13 - Autorimessa sita in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Piano T, censita al NCEU al foglio 1017, p.lla 1350, subalterno 2, cat. C/6

Bene n. 31 - Autorimessa sita in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio A Piano S1, censita al NCEU al foglio 1017, p.lla 1323, subalterno 9, cat. C/6

Valore complessivo del LOTTO N. 1: € 197.500,00

LOTTO N. 2

Bene n. 8 - Villino sito in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo Snc piano: S1-T-1 interno: 4 edificio: B, censito al NCEU al foglio 1017, p.lla 1323, subalterno 13, cat. A/7

Bene n. 24 - Autorimessa sita in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Piano T, censita al NCEU al foglio 1017, p.lla 1350, subalterno 13, cat. C/6

Bene n. 35 - Autorimessa sita in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio B Piano S1, censita al NCEU al foglio 1017, p.lla 1323, subalterno 17, cat. C/6

Valore complessivo del LOTTO N. 2: € 194.600,00

LOTTO N. 3

Bene n. 5 - Villino sito in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo Snc piano: S1-T-1 interno: 1 edificio: B, censito al NCEU al foglio 1017, p.lla 1323, subalterno 10, cat. A/7

Bene n. 18 - Autorimessa sita in Roma, località Vigne di San Matteo, Indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Piano T, censita al NCEU al foglio 1017, p.lla 1350, subalterno 7, cat. C/6

Bene n. 32 - Autorimessa sita in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo Snc piano: T edificio: B, censita al NCEU al foglio 1017, p.lla 1323, subalterno 14, cat. C/6

Bene n. 19 - Autorimessa sita in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Piano T, censita al NCEU al foglio 1017, p.lla 1350, subalterno 8, cat. C/6

Valore complessivo del LOTTO N. 3: € 218.500,00

LOTTO N. 4

Bene n. 1 - Villino sito in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio A Interno 1 Piano S1-T - 1, censito al NCEU al foglio 1017, p.lla 1323, subalterno 2, cat. A/7

Bene n. 14 - Autorimessa sita in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Piano T, censita al NCEU al foglio 1017, p.lla 1350, subalterno 3, cat. C/6

Bene n. 27 - Autorimessa sita in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Piano T, censita al NCEU al foglio 1017, p.lla 1350, subalterno 16, cat. C/6

Bene n. 28 - Autorimessa sita in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio A Piano T, censita al NCEU al foglio 1017, p.lla 1323, subalterno 6, cat. C/6

Valore complessivo del LOTTO N. 4: € 123.950,00

LOTTO N. 5

Bene n. 2 - Villino sito in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio A Interno 2 Piano S1-T - 1, censito al NCEU al foglio 1017, p.lla 1323, subalterno 3, cat. A/7

Bene n. 15 - Autorimessa sita in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Piano T, censita al NCEU al foglio 1017, p.lla 1350, subalterno 4, cat. C/6

Bene n. 29 - Autorimessa sita in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio A Piano T, censita al NCEU al foglio 1017, p.lla 1323, subalterno 7, cat. C/6

Valore complessivo del LOTTO N. 5: € 127.400,00

LOTTO N. 6

Bene n. 3 - Villino sito in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio A Interno 3 Piano S1-T - 1, censito al NCEU al foglio 1017, p.lla 1323, subalterno 4, cat. A/7

Bene n. 16 - Autorimessa sita in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Piano T, censita al NCEU al foglio 1017, p.lla 1350, subalterno 5, cat. C/6

Bene n. 30 - Autorimessa sita in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio A Piano S1, censita al NCEU al foglio 1017, p.lla 1323, subalterno 8, cat. C/6

Valore complessivo del LOTTO N. 6: € 115.550,00

LOTTO N. 7

Bene n. 6 - Villino sito in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio B Interno 2 Piano S1-T - 1, censito al NCEU al foglio 1017, p.lla 1323, subalterno 11, cat. A/7

Bene n. 17 - Autorimessa sita in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Piano T, censita al NCEU al foglio 1017, p.lla 1350, subalterno 6, cat. C/6

Bene n. 33 - Autorimessa sita in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio B Piano T, censita al NCEU al foglio 1017, p.lla 1323, subalterno 15, cat. C/6

Valore complessivo del LOTTON.7: € 186.800,00

LOTTO N. 8

Bene n. 7 - Villino sito in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio B Interno 3 Piano S1-T - 1, censito al NCEU al foglio 1017, p.lla 1323, subalterno 12, cat. A/7

Bene n. 34 - Autorimessa sita in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio B Piano S1, censita al NCEU al foglio 1017, p.lla 1323, subalterno 16, cat. C/6

Bene n. 25 - Autorimessa sita in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Piano T, censita al NCEU al foglio 1017, p.lla 1350, subalterno 14, cat. C/6

Valore complessivo del LOTTON.8: € 178.000,00

LOTTO N. 9

Bene n. 9 - Villino sito in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio C Interno 1 Piano S1-T - 1, censito al NCEU al foglio 1017, p.lla 1323, subalterno 18, cat. A/7

Bene n. 20 - Autorimessa sita in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Piano T, censita al NCEU al foglio 1017, p.lla 1350, subalterno 9, cat. C/6

Bene n. 36 - Autorimessa sita in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio C Piano T, censita al NCEU al foglio 1017, p.lla 1323, subalterno 22, cat. C/6

Valore complessivo del LOTTON.9: € 115.900,00

LOTTO N. 10

Bene n. 10 - Villino sito in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio C Interno 2 Piano S1-T - 1, censito al NCEU al foglio 1017, p.lla 1323, subalterno 19, cat. A/7

Bene n. 21 - Autorimessa sita in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Piano T, censita al NCEU al foglio 1017, p.lla 1350, subalterno 10, cat. C/6

Bene n. 37 - Autorimessa sita in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio C Piano T, censita al NCEU al foglio 1017, p.lla 1323, subalterno 23, cat. C/6

Valore complessivo del LOTTON.10: € 111.650,00

LOTTO N. 11

Bene n. 11 - Villino sito in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio C Interno 3 Piano S1-T - 1, censito al NCEU al foglio 1017, p.lla 1323, subalterno 20, cat. A/7

Bene n. 22 - Autorimessa sita in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Piano T, censita al NCEU al foglio 1017, p.lla 1350, subalterno 11, cat. C/6

Bene n. 38 - Autorimessa sita in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio C Piano S1, censita al NCEU al foglio 1017, p.lla 1323, subalterno 24, cat. C/6

Valore complessivo del LOTTO N. 11: € 111.300,00

LOTTO N. 12

Bene n. 12 - Villino sito in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio C Interno 4 Piano S1-T - 1, censito al NCEU al foglio 1017, p.lla 1323, subalterno 21, cat. A/7

Bene n. 23 - Autorimessa sita in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Piano T, censita al NCEU al foglio 1017, p.lla 1350, subalterno 12, cat. C/6

Bene n. 26 - Autorimessa sita in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Piano T, censita al NCEU al foglio 1017, p.lla 1350, subalterno 15, cat. C/6

Bene n. 39 - Autorimessa sita in Roma, località Vigne di San Matteo, indirizzo catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio C Piano S1, censita al NCEU al foglio 1017, p.lla 1323, subalterno 25, cat. C/6

Valore complessivo del LOTTO N. 12: € 112.700,00

LOTTO N. 13

Bene n. 40 - Terreno sito in Roma, località Vigne di San Matteo, censito al Catasto Terreni al foglio 1017, p.lla 1247, cl. 4, qualità uliveto, superficie 8 mq

Bene n. 41 - Terreno sito in Roma, località Vigne di San Matteo, censito al Catasto Terreni al foglio 1017, p.lla 1255, cl. 3, qualità seminativo, superficie 2 mq

Valore complessivo del LOTTO N. 13: € 0

CONSIDERAZIONI

Si precisa come nell'ambito degli accertamenti tecnici per il procedimento di stima in parola non siano previste specifiche indagini statico-strutturali; inoltre, si precisa come nell'ambito degli accertamenti tecnici per il procedimento di stima in parola non siano previste indagini mirate alla verifica della

sussistenza di elementi costruttivi contenenti fibre di amianto; si precisa, infine, come nell'ambito degli accertamenti tecnici per il procedimento di stima in parola non siano previste specifiche indagini archeologiche, specifiche indagini geologiche e specifiche indagini ambientali.

Doverosamente si conferma come, anche secondo la dottrina, l'attribuzione del valore ad un immobile si incentra in un fatto di previsione, cioè il "valore di stima" non è, come avviene per il "prezzo", un valore storico, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione; il giudizio di stima è quindi un dato ipotetico, un valore di previsione, che si trasforma in dato storico allorquando diviene definitivo o accettato dalle parti in trattativa; l'estimatore tende ad individuare il valore che possibilmente il bene potrebbe rappresentare in ragione di condizioni di mercato in cui viene espresso il "giudizio"; si tratta di una supposizione teorica (mancando al momento lo scambio contrattuale) caratterizzata dalla rilevazione di diversi dati che determinano un conseguente ed ovvio margine di incertezza.

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

Roma, 19 settembre 2025

L'Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c.

Ing. Filippo Cascone

ALLEGATI:

1. Documentazione fotografica
2. Estratto di mappa intero foglio
3. Estratto di mappa
4. Visura storica catastale bene 1
5. Planimetria catastale bene 1
6. Visura storica catastale bene 2
7. Planimetria catastale bene 2
8. Visura storica catastale bene 3
9. Planimetria catastale bene 3
10. Visura storica catastale bene 4
11. Planimetria catastale bene 4
12. Visura storica catastale bene 5
13. Planimetria catastale bene 5
14. Visura storica catastale bene 6
15. Planimetria catastale bene 6
16. Visura storica catastale bene 7

17. Planimetria catastale bene 7
18. Visura storica catastale bene 8
19. Planimetria catastale bene 8
20. Visura storica catastale bene 9
21. Planimetria catastale bene 9
22. Visura storica catastale bene 10
23. Planimetria catastale bene 10
24. Visura storica catastale bene 11
25. Planimetria catastale bene 11
26. Visura storica catastale bene 12
27. Planimetria catastale bene 12
28. Visura storica catastale bene 13
29. Planimetria catastale bene 13
30. Visura storica catastale bene 14
31. Planimetria catastale bene 14
32. Visura storica catastale bene 15
33. Planimetria catastale bene 15
34. Visura storica catastale bene 16
35. Planimetria catastale bene 16
36. Visura storica catastale bene 17
37. Planimetria catastale bene 17
38. Visura storica catastale bene 18
39. Planimetria catastale bene 18
40. Visura storica catastale bene 19
41. Planimetria catastale bene 19
42. Visura storica catastale bene 20
43. Planimetria catastale bene 20
44. Visura storica catastale bene 21
45. Planimetria catastale bene 21
46. Visura storica catastale bene 22



47. Planimetria catastale bene 22
48. Visura storica catastale bene 23
49. Planimetria catastale bene 23
50. Visura storica catastale bene 24
51. Planimetria catastale bene 24
52. Visura storica catastale bene 25
53. Planimetria catastale bene 25
54. Visura storica catastale bene 26
55. Planimetria catastale bene 26
56. Visura storica catastale bene 27
57. Planimetria catastale bene 27
58. Visura storica catastale bene 28
59. Planimetria catastale bene 28
60. Visura storica catastale bene 29
61. Planimetria catastale bene 29
62. Visura storica catastale bene 30
63. Planimetria catastale bene 30
64. Visura storica catastale bene 31
65. Planimetria catastale bene 31
66. Visura storica catastale bene 32
67. Planimetria catastale bene 32
68. Visura storica catastale bene 33
69. Planimetria catastale bene 33
70. Visura storica catastale bene 34
71. Planimetria catastale bene 34
72. Visura storica catastale bene 35
73. Planimetria catastale bene 35
74. Visura storica catastale bene 36
75. Planimetria catastale bene 36
76. Visura storica catastale bene 37



77. Planimetria catastale bene 37
78. Visura storica catastale bene 38
79. Planimetria catastale bene 38
80. Visura storica catastale bene 39
81. Planimetria catastale bene 39
82. Visura storica catastale bene 40
83. Visura storica catastale bene 41
84. Elaborato planimetrico particella 1323
85. Elaborato planimetrico particella 1350
86. Atto di compravendita RP 84736/2010
87. Formalità estratte dal sottoscritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1
88. CDU particella 1247
89. CDU particella 1250
90. Attestazioni richieste eseguite presso pubblici uffici per visione ed estrazione copia della documentazione relativa a titoli abilitativi edilizi assentiti
91. Documentazione relativa all'occupazione degli immobili
92. Documentazione relativa ad accessi agli atti presso pubblici uffici tecnico amministrativi

LOTTO N. 1

Bene n.4 – Villino			
Ubicazione:	Roma (RM) – Vicolo di San Matteo Snc piano: S1-T-1 interno: 4 edificio: A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1017, Part. 1323 Sub. 5, Categoria A/7	Superficie Commerciale	122 mq
Descrizione:	L'appartamento si sviluppa su tre livelli ed è composto da locale caldaia, un vano a uso cantina, disimpegno e lavatoio al piano seminterrato, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, un bagno, una camera, un locale accessorio, un balcone e un portico al piano terra, una camera, un balcone e un locale soffitta al piano primo, collegati tra loro da scala interna, con annesso giardino pertinenziale. I confini dell'appartamento sono: le unità immobiliari particella 1323, subalterno 2, subalterno 4 e subalterno 9, salvo altri.		
Bene n.13 – Autorimessa			
Ubicazione:	Roma (RM) – Vicolo di San Matteo n. 20 Piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Autorimessa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1017, Part. 1350 Sub. 2, Categoria C/6	Superficie Commerciale	12 mq
Descrizione:	Posto auto scoperto posto al piano terreno. I confini del posto auto scoperto sono: le unità immobiliari particella 1350 subalterno 1 su più lati e subalterno 3, salvo altri.		
Bene n.31 – Autorimessa			
Ubicazione:	Roma (RM) – Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio A Piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Autorimessa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1017, Part. 1323 Sub. 9, Categoria C/6	Superficie Commerciale	109 mq
Descrizione:	Box auto posto al piano seminterrato dell'edificio di riferimento. I confini del box auto sono: le unità immobiliari particella 1323 subalterno 2, subalterno 5 e subalterno 8, salvo altri.		

Bene n.8 – Villino			
Ubicazione:	Roma (RM) – Vicolo di San Matteo Snc piano: S1-T-1 interno: 4 edificio: B		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1017, Part. 1323 Sub. 13, Categoria A/7	Superficie Commerciale	120 mq
Descrizione:	L'appartamento si sviluppa su tre livelli ed è composto da locale caldaia, un vano ad uso cantina, disimpegno e lavatoio al piano seminterrato, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, un bagno, una camera, un locale accessorio, un balcone e un portico al piano terra, una camera, un balcone e un locale soffitta al piano primo, collegati tra loro da scala interna, con annesso giardino pertinenziale. I confini dell'appartamento sono: le unità immobiliari particella 1323, subalterno 10, subalterno 12 e subalterno 17, salvo altri.		
Bene n.24 – Autorimessa			
Ubicazione:	Roma (RM) – Vicolo di San Matteo n. 20 Piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Autorimessa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1017, Part. 1350 Sub. 13, Categoria C/6	Superficie Commerciale	13 mq
Descrizione:	Posto auto scoperto posto al piano terreno. I confini del posto auto scoperto sono: le unità immobiliari particella 1350 subalterno 1, subalterno 12 e subalterno 14, salvo altri.		
Bene n.35 – Autorimessa			
Ubicazione:	Roma (RM) – Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio B Piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Autorimessa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1017, Part. 1323 Sub. 17, Categoria C/6	Superficie Commerciale	24 mq
Descrizione:	Box auto posto al piano seminterrato dell'edificio di riferimento. I confini del box auto sono: le unità immobiliari particella 1323 subalterno 10, subalterno 13 e subalterno 16, salvo altri.		



Bene n.5 – Villino			
Ubicazione:	Roma (RM) – Vicolo di San Matteo Snc piano: S1-T-1 interno: 1 edificio: B		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1017, Part. 1323 Sub. 10, Categoria A/7	Superficie Commerciale	135 mq
Descrizione:	L'appartamento si sviluppa su tre livelli ed è composto da locale caldaia, due vani a uso cantina, disimpegno, lavatoio e balcone al piano seminterrato, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, un bagno, una camera, un locale accessorio, un balcone e un portico al piano terra, una camera, un balcone e un locale soffitta al piano primo, collegati tra loro da scala interna, con annesso giardino pertinenziale. I confini dell'appartamento sono: le unità immobiliari particella 1323, subalterno 14, subalterno 11 e subalterno 13, salvo altri.		
Bene n.18 – Autorimessa			
Ubicazione:	Roma (RM) – Vicolo di San Matteo n. 20 Piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Autorimessa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1017, Part. 1350 Sub. 7, Categoria C/6	Superficie Commerciale	13 mq
Descrizione:	Posto auto scoperto posto al piano terreno. I confini del posto auto scoperto sono: le unità immobiliari particella 1350 subalterno 1, subalterno 6 e subalterno 8, salvo altri.		
Bene n.32 – Autorimessa			
Ubicazione:	Roma (RM) – Vicolo di San Matteo Snc piano: T edificio: B		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Autorimessa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1017, Part. 1323 Sub. 14, Categoria C/6	Superficie Commerciale	17 mq
Descrizione:	Posto auto scoperto posto al piano terreno. I confini del posto auto scoperto sono: le unità immobiliari particella 1323 subalterno 4, subalterno 10 e subalterno 13, salvo altri.		
Bene n.19 – Autorimessa			
Ubicazione:	Roma (RM) – Vicolo di San Matteo n. 20 Piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Autorimessa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1017, Part. 1350 Sub. 8, Categoria C/6	Superficie Commerciale	12 mq
Descrizione:	Posto auto scoperto posto al piano terreno. I confini del posto auto scoperto sono: le unità immobiliari particella 1350 subalterno 1 su due lati e subalterno 7, salvo altri.		

Bene n.1 – Villino			
Ubicazione:	Roma (RM) – Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio A Interno 1 Piano S1-T - 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1017, Part. 1323 Sub. 2, Categoria A/7	Superficie Commerciale	135 mq
Descrizione:	L'appartamento si sviluppa su tre livelli ed è composto da locale caldaia, due vani a uso cantina, disimpegno, lavatoio e portico al piano seminterrato, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, un bagno, una camera, un locale accessorio, un balcone e un portico al piano terra, una camera, un balcone e un locale soffitta al piano primo, collegati tra loro da scala interna, con annesso giardino pertinenziale. L'immobile è in fase di completamento/costruzione. I confini dell'appartamento sono: le unità immobiliari particella 1323, subalterno 5, subalterno 3 e subalterno 9, salvo altri.		
Bene n.14 – Autorimessa			
Ubicazione:	Roma (RM) – Vicolo di San Matteo n. 20 Piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Autorimessa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1017, Part. 1350 Sub. 3, Categoria C/6	Superficie Commerciale	13 mq
Descrizione:	Posto auto scoperto posto al piano terreno. I confini del posto auto scoperto sono: le unità immobiliari particella 1350 subalterno 1 su due lati e subalterno 4, salvo altri.		
Bene n.27 – Autorimessa			
Ubicazione:	Roma (RM) – Vicolo di San Matteo n. 20 Piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Autorimessa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1017, Part. 1350 Sub. 16, Categoria C/6	Superficie Commerciale	12 mq
Descrizione:	Posto auto scoperto posto al piano terreno. I confini del posto auto scoperto sono: le unità immobiliari particella 1350 subalterno 1 su più lati e subalterno 15, salvo altri.		
Bene n.28 – Autorimessa			
Ubicazione:	Roma (RM) – Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio A Piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Autorimessa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1017, Part. 1323 Sub. 6, Categoria C/6	Superficie Commerciale	28 mq
Descrizione:	Posto auto scoperto posto al piano terreno. I confini del posto auto scoperto sono: le unità immobiliari particella 1323 subalterno 2 su due lati e subalterno 7, salvo altri.		

Bene n.2 - Villino

Ubicazione:	Roma (RM) - Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio A Interno 2 Piano S1-T - 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1017, Part. 1323 Sub. 3, Categoria A/7	Superficie Commerciale	138 mq
Descrizione:	L'appartamento si sviluppa su tre livelli ed è composto da locale caldaia, due vani a uso cantina, disimpegno, lavatoio e portico al piano seminterrato, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, un bagno, una camera, un locale accessorio, un balcone e un portico al piano terra, una camera, un balcone e un locale soffitta al piano primo, collegati tra loro da scala interna, con annesso giardino pertinenziale. L'immobile è in fase di completamento/costruzione. I confini dell'appartamento sono: le unità immobiliari particella 1323, subalterno 2, subalterno 4 e subalterno 8, salvo altri.		

Bene n.15 - Autorimessa

Ubicazione:	Roma (RM) - Vicolo di San Matteo n. 20 Piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Autorimessa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1017, Part. 1350 Sub. 4, Categoria C/6	Superficie Commerciale	13 mq
Descrizione:	Posto auto scoperto posto al piano terreno. I confini del posto auto scoperto sono: le unità immobiliari particella 1350 subalterno 1, subalterno 3 e subalterno 5, salvo altri.		

Bene n.29 - Autorimessa

Ubicazione:	Roma (RM) - Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio A Piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Autorimessa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1017, Part. 1323 Sub. 7, Categoria C/6	Superficie Commerciale	30 mq
Descrizione:	Posto auto scoperto posto al piano terreno. I confini del posto auto scoperto sono: le unità immobiliari particella 1323 subalterno 2, subalterno 3 e subalterno 6, salvo altri.		

LOTTO N. 6

Bene n.3 – Villino			
Ubicazione:	Roma (RM) – Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio A Interno 3 Piano S1-T - 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1017, Part. 1323 Sub. 4, Categoria A/7	Superficie Commerciale	123 mq
Descrizione:	L'appartamento si sviluppa su tre livelli ed è composto da locale caldaia, un vano a uso cantina, disimpegno e lavatoio al piano seminterrato, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, un bagno, una camera, un locale accessorio, un balcone e un portico al piano terra, una camera, un balcone ed un locale soffitta al piano primo, collegati tra loro da scala interna, con annesso giardino pertinenziale. L'immobile è in fase di completamento/costruzione. I confini dell'appartamento sono: le unità immobiliari particella 1323, subalterno 5, subalterno 3 e subalterno 8, salvo altri.		
Bene n.16 – Autorimessa			
Ubicazione:	Roma (RM) – Vicolo di San Matteo n. 20 Piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Autorimessa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1017, Part. 1350 Sub. 5, Categoria C/6	Superficie Commerciale	13 mq
Descrizione:	Posto auto scoperto posto al piano terreno. I confini del posto auto scoperto sono: le unità immobiliari particella 1350 subalterno 1, subalterno 4 e subalterno 6, salvo altri.		
Bene n.30 – Autorimessa			
Ubicazione:	Roma (RM) – Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio A Piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Autorimessa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1017, Part. 1323 Sub. 8, Categoria C/6	Superficie Commerciale	24 mq
Descrizione:	Box auto posto al piano seminterrato dell'edificio di riferimento. L'immobile è in fase di completamento/costruzione. I confini del box auto sono: le unità immobiliari particella 1323 subalterno 9, subalterno 4 e subalterno 3, salvo altri.		

LOTTO N. 7

Bene n.6 – Villino			
Ubicazione:	Roma (RM) – Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio B Interno 2 Piano S1-T - 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1017, Part. 1323 Sub. 11, Categoria A/7	Superficie Commerciale	129 mq
Descrizione:	L'appartamento si sviluppa su tre livelli ed è composto da locale caldaia, due vani a uso cantina, disimpegno, lavatoio e balcone al piano seminterrato, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, un bagno, una camera, un locale accessorio, un balcone e un portico al piano terra, una camera, un balcone e un locale soffitta al piano primo, collegati tra loro da scala interna, con annessi giardino e passaggio pedonale pertinenziali. I confini dell'appartamento sono: le unità immobiliari particella 1323, subalterno 10, subalterno 12 e subalterno 19, salvo altri.		
Bene n.17 – Autorimessa			
Ubicazione:	Roma (RM) – Vicolo di San Matteo n. 20 Piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Autorimessa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1017, Part. 1350 Sub. 6, Categoria C/6	Superficie Commerciale	13 mq
Descrizione:	Posto auto scoperto posto al piano terreno. I confini del posto auto scoperto sono: le unità immobiliari particella 1350 subalterno 1, subalterno 5 e subalterno 7, salvo altri.		
Bene n.33 – Autorimessa			
Ubicazione:	Roma (RM) – Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio A Piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Autorimessa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1017, Part. 1323 Sub. 15, Categoria C/6	Superficie Commerciale	18 mq
Descrizione:	Posto auto scoperto posto al piano terreno. I confini del posto auto scoperto sono: le unità immobiliari particella 1323 subalterno 11 su due lati e subalterno 23, salvo altri.		

LOTTO N. 8

Bene n.7 – Villino			
Ubicazione:	Roma (RM) – Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio B Interno 3 Piano S1-T - 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1017, Part. 1323 Sub. 12, Categoria A/7	Superficie Commerciale	120 mq
Descrizione:	L'appartamento si sviluppa su tre livelli ed è composto da locale caldaia, un vano a uso cantina, disimpegno e lavatoio al piano seminterrato, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, un bagno, una camera, un locale accessorio, un balcone e un portico al piano terra, una camera, un balcone e un locale soffitta al piano primo, collegati tra loro da scala interna, con annesso giardino pertinenziale. I confini dell'appartamento sono: le unità immobiliari particella 1323, subalterno 11, subalterno 13 e subalterno 16, salvo altri.		
Bene n.34 – Autorimessa			
Ubicazione:	Roma (RM) – catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio B Piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Autorimessa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1017, Part. 1323 Sub. 16, Categoria C/6	Superficie Commerciale	24 mq
Descrizione:	Box auto posto al piano seminterrato dell'edificio di riferimento. I confini del box auto sono: le unità immobiliari particella 1323 subalterno 11, subalterno 12 e subalterno 17, salvo altri.		
Bene n.25 – Autorimessa			
Ubicazione:	Roma (RM) – Vicolo di San Matteo n. 20 Piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Autorimessa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1017, Part. 1350 Sub. 14, Categoria C/6	Superficie Commerciale	13 mq
Descrizione:	Posto auto scoperto posto al piano terreno. I confini del posto auto scoperto sono: le unità immobiliari particella 1350 subalterno 1, subalterno 13 e subalterno 15, salvo altri.		

LOTTO N. 9

Bene n.9 - Villino			
Ubicazione:	Roma (RM) – Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio C Interno 1 Piano S1-T - 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1017, Part. 1323 Sub. 18, Categoria A/7	Superficie Commerciale	128 mq
Descrizione:	L'appartamento si sviluppa su tre livelli ed è composto da locale caldaia, due vani a uso cantina, disimpegno, lavatoio e portico al piano seminterrato, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, un bagno, una camera, un locale accessorio, un balcone e un portico al piano terra, una camera, un balcone e un locale soffitta al piano primo, collegati tra loro da scala interna, con annesso giardino a terrazze pertinenziale. L'immobile è in fase di completamento/costruzione. I confini dell'appartamento sono: le unità immobiliari particella 1323, subalterno 19, subalterno 21 e subalterno 22, salvo altri.		
Bene n.20 - Autorimessa			
Ubicazione:	Roma (RM) – Vicolo di San Matteo n. 20 Piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Autorimessa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1017, Part. 1350 Sub. 9, Categoria C/6	Superficie Commerciale	13 mq
Descrizione:	Posto auto scoperto posto al piano terreno. I confini del posto auto scoperto sono: le unità immobiliari particella 1350 subalterno 1 su due lati e subalterno 10, salvo altri.		
Bene n.36 - Autorimessa			
Ubicazione:	Roma (RM) – catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio C Piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Autorimessa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1017, Part. 1323 Sub. 22, Categoria C/6	Superficie Commerciale	18 mq
Descrizione:	Posto auto scoperto posto al piano terreno. I confini del posto auto scoperto sono: le unità immobiliari particella 1323 subalterno 18, subalterno 19 e la particella 1251, salvo altri.		



LOTTO N. 10

Bene n.10 – Villino			
Ubicazione:	Roma (RM) – Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio C Interno 2 Piano S1-T - 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1017, Part. 1323 Sub. 19, Categoria A/7	Superficie Commerciale	123 mq
Descrizione:	L'appartamento si sviluppa su tre livelli ed è composto da locale caldaia, due vani a uso cantina, disimpegno, lavatoio e balcone al piano seminterrato, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, un bagno, una camera, un locale accessorio, un balcone e un portico al piano terra, una camera, un balcone e un locale soffitta al piano primo, collegati tra loro da scala interna, con annessi giardino e passaggio pedonale pertinenziali. L'immobile è in fase di completamento/costruzione. I confini dell'appartamento sono: le unità immobiliari particella 1323, subalterno 18, subalterno 20 e subalterno 23, salvo altri.		
Bene n.21 – Autorimessa			
Ubicazione:	Roma (RM) – Vicolo di San Matteo n. 20 Piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Autorimessa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1017, Part. 1350 Sub. 10, Categoria C/6	Superficie Commerciale	13 mq
Descrizione:	Posto auto scoperto posto al piano terreno. I confini del posto auto scoperto sono: le unità immobiliari particella 1350 subalterno 1, subalterno 9 e subalterno 11, salvo altri.		
Bene n.37 – Autorimessa			
Ubicazione:	Roma (RM) – catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio C Piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Autorimessa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1017, Part. 1323 Sub. 23, Categoria C/6	Superficie Commerciale	18 mq
Descrizione:	Posto auto scoperto posto al piano terreno. I confini del posto auto scoperto sono: le unità immobiliari particella 1323 subalterno 19 su due lati e subalterno 15, salvo altri.		

LOTTO N. 11

Bene n.11 – Villino			
Ubicazione:	Roma (RM) – Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio C Interno 3 Piano S1-T - 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1017, Part. 1323 Sub. 20, Categoria A/7	Superficie Commerciale	118 mq
Descrizione:	L'appartamento si sviluppa su tre livelli ed è composto da locale caldaia, un vano a uso cantina, disimpegno e lavatoio al piano seminterrato, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, un bagno, una camera, un locale accessorio, un balcone e un portico al piano terra, una camera, un balcone e un locale soffitta al piano primo, collegati tra loro da scala interna, con annesso giardino pertinenziale. L'immobile è in fase di completamento/costruzione. I confini dell'appartamento sono: le unità immobiliari particella 1323, subalterno 19, subalterno 21 e subalterno 24, salvo altri.		
Bene n.22 – Autorimessa			
Ubicazione:	Roma (RM) – Vicolo di San Matteo n. 20 Piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Autorimessa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1017, Part. 1350 Sub. 11, Categoria C/6	Superficie Commerciale	13 mq
Descrizione:	Posto auto scoperto posto al piano terreno. I confini del posto auto scoperto sono: le unità immobiliari particella 1350 subalterno 1, subalterno 10 e subalterno 12, salvo altri.		
Bene n.38 – Autorimessa			
Ubicazione:	Roma (RM) – catastale Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio C Piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Autorimessa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1017, Part. 1323 Sub. 24, Categoria C/6	Superficie Commerciale	24 mq
Descrizione:	Box auto posto al piano seminterrato dell'edificio di riferimento. L'immobile è in fase di completamento/costruzione. I confini del box auto sono: le unità immobiliari particella 1323 subalterno 20, subalterno 25 e subalterno 1, salvo altri.		

LOTTO N. 12

Bene n.12 - Villino			
Ubicazione:	Roma (RM) - Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio C Interno 4 Piano S1-T - 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1017, Part. 1323 Sub. 21, Categoria A/7	Superficie Commerciale	117 mq
Descrizione:	L'appartamento si sviluppa su tre livelli ed è composto da composto da locale caldaia, un vano a uso cantina, disimpegno e lavatoio al piano seminterrato, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, un bagno, una camera, un locale accessorio, un balcone e un portico al piano terra, una camera, un balcone e un locale soffitta al piano primo, collegati tra loro da scala interna, con annesso giardino a terrazze pertinenziale. L'immobile è in fase di completamento/costruzione. I confini dell'appartamento sono: le unità immobiliari particella 1323, subalterno 18, subalterno 20 e subalterno 1, salvo altri.		
Bene n.23 - Autorimessa			
Ubicazione:	Roma (RM) - Vicolo di San Matteo n. 20 Piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Autorimessa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1017, Part. 1350 Sub. 12, Categoria C/6	Superficie Commerciale	13 mq
Descrizione:	Posto auto scoperto posto al piano terreno. I confini del posto auto scoperto sono: le unità immobiliari particella 1350 subalterno 1, subalterno 11 e subalterno 13, salvo altri.		
Bene n.26 - Autorimessa			
Ubicazione:	Roma (RM) - Vicolo di San Matteo n. 20 Piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Autorimessa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1017, Part. 1350 Sub. 15, Categoria C/6	Superficie Commerciale	13 mq
Descrizione:	Posto auto scoperto posto al piano terreno. I confini del posto auto scoperto sono: le unità immobiliari particella 1350 subalterno 1 su due lati e subalterno 14, salvo altri.		
Bene n.39 - Autorimessa			
Ubicazione:	Roma (RM) - Vicolo di San Matteo n. 20 Edificio C Piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Autorimessa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1017, Part.	Superficie Commerciale	23 mq

	1323 Sub. 25, Categoria C/6		
Descrizione:	Box auto posto al piano seminterrato dell'edificio di riferimento. L'immobile è in fase di completamento/costruzione. I confini del box auto sono: le unità immobiliari particella 1323 subalterno 1, subalterno 21 e subalterno 24, salvo altri.		

LOTTO N. 13

Bene n.40 - Terreno			
Ubicazione:	Roma (RM) – Località Vigne di San Matteo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 1017, Part. 1247, cl. 4, qualità uliveto	Superficie Commerciale	8 mq
Descrizione:	Appezzamento di terreno di qualità uliveto. I confini sono: la particella catastalmente censita al numero 1246, la particella catastalmente censita al numero 1249, la particella catastalmente censita al numero 1323, salvo altri.		
Bene n.41 - Terreno			
Ubicazione:	Roma (RM) – Località Vigne di San Matteo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 1017, Part. 1255, cl. 3, qualità seminativo	Superficie Commerciale	2 mq
Descrizione:	Appezzamento di terreno di qualità seminativo. I confini sono: la particella catastalmente censita al numero 1257, la particella catastalmente censita al numero 1254, la particella catastalmente censita al numero 1350, salvo altri.		