

Esecuzione Imm. n°	<b>N.R.G.E. 1155/2023 riunita N. 1584/2019</b>
Parte ricorrente	<b>PURPLE SPV SRL e per essa quale mandataria REV GESTIONE CREDITI SPA</b>
Parte resistente	[REDACTED]
Giudice	<b>G.E. : Dott. Giuseppe Lauropoli</b>
CTU	<b>Dott. Arch. Ugo Caminiti</b>
Custode	<b>Avv. Giuseppe Russo</b>

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA  
DETERMINAZIONE DEI BENI PIGNORATI**

Tecnico incaricato Arch. Ugo Caminiti  
Iscritto al Tribunale Civile - Penale - Corte d'Appello di Roma  
Iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma con il n°12815  
Codice fiscale : CMN GUO 64B 18D268P Partita Iva 10649680583  
Con studio in Roma : via Luigi Rizzo n° 50  
Tel.06/31053967 Fax 06/39735571 E-mail auc@fiscali.it



# TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Caminiti Ugo, nell'Esecuzione Immobiliare R.G.E. 1155/2023  
riunita n. 1584/2019

***Purple SPV S.r.l. e per essa quale mandataria REV Gestione Crediti Spa***

contro



Incarico.....	11
Premessa.....	11
Descrizione .....	12
Documenti e richieste 1584/2019.....	13
Documenti e Richieste - rge 1155/2023 RIUNITA 1584/2019 .....	20
Regolarità urbanistica ed Edilizia – Bene dal n.1 AL N. 24.....	21
Formalità pregiudizievoli – Bene dal n.1 AL N. 24.....	23
precisazioni beni dal n.1 al n.24 .....	24
Bene 1.....	29
Completezza documentazione ex art. 567 .....	29
Titolarità .....	29
Confini.....	29
Consistenza.....	29
Cronistoria Dati Catastali .....	30
Dati Catastali .....	30
Precisazioni.....	30
Stato conservativo.....	31
Parti Comuni.....	31
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	32
Stato di occupazione .....	33
Provenienze Ventennali.....	33
Vincoli od oneri condominiali .....	33
Bene 2-3 .....	34
Completezza documentazione ex art. 567 .....	34
Titolarità .....	34
Confini.....	34
Consistenza.....	34
Cronistoria Dati Catastali .....	35
Dati Catastali .....	36
Precisazioni.....	36
Stato conservativo.....	37
Parti Comuni.....	38
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	38
Stato di occupazione .....	39
Provenienze Ventennali.....	39
Vincoli od oneri condominiali .....	40



Bene 4-5 .....	41
Completezza documentazione ex art. 567 .....	41
Titolarità .....	41
Confini .....	41
Consistenza .....	41
Cronistoria Dati Catastali .....	42
Dati Catastali .....	43
Precisazioni .....	43
Stato conservativo .....	44
Parti Comuni .....	44
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	45
Stato di occupazione .....	45
Provenienze Ventennali .....	46
Vincoli od oneri condominiali .....	47
Bene 6 .....	48
Completezza documentazione ex art. 567 .....	48
Titolarità .....	48
Confini .....	48
Consistenza .....	48
Cronistoria Dati Catastali .....	49
Dati Catastali .....	49
Precisazioni .....	49
Stato conservativo .....	50
Parti Comuni .....	50
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	51
Stato di occupazione .....	51
Provenienze Ventennali .....	51
Vincoli od oneri condominiali .....	51
Bene 7- 8 .....	52
Completezza documentazione ex art. 567 .....	52
Titolarità .....	52
Confini .....	52
Consistenza .....	52
Cronistoria Dati Catastali .....	53
Dati Catastali .....	54
Precisazioni .....	54
Stato conservativo .....	56
Parti Comuni .....	56



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	57
Stato di occupazione .....	57
Provenienze Ventennali.....	57
Vincoli od oneri condominiali .....	58
Bene 9-10.....	59
Completezza documentazione ex art. 567 .....	59
Titolarità .....	59
Confini.....	59
Consistenza .....	59
Cronistoria Dati Catastali .....	60
Dati Catastali .....	61
Precisazioni.....	62
Stato conservativo.....	63
Parti Comuni.....	63
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	64
Stato di occupazione .....	64
Provenienze Ventennali.....	64
Vincoli od oneri condominiali.....	65
Bene 11-12.....	66
Completezza documentazione ex art. 567 .....	66
Titolarità .....	66
Confini .....	66
Consistenza .....	66
Cronistoria Dati Catastali .....	67
Dati Catastali .....	68
Precisazioni.....	68
Stato conservativo.....	70
Parti Comuni.....	70
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	70
Stato di occupazione .....	71
Provenienze Ventennali.....	71
Vincoli od oneri condominiali .....	72
Bene 13-14.....	73
Completezza documentazione ex art. 567 .....	73
Titolarità .....	73
Confini.....	74
Consistenza .....	74
Cronistoria Dati Catastali .....	74



Dati Catastali .....	75
Precisazioni.....	76
Stato conservativo.....	76
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	76
Stato di occupazione .....	76
Provenienze Ventennali.....	76
Vincoli od oneri condominiali.....	78
Bene 15-16.....	79
Completezza documentazione ex art. 567 .....	79
Titolarità .....	79
Confini.....	80
Consistenza.....	80
Cronistoria Dati Catastali .....	81
Dati Catastali .....	81
Stato conservativo.....	82
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	82
Stato di occupazione .....	82
Provenienze Ventennali.....	82
Vincoli od oneri condominiali .....	84
Bene 17.....	85
Completezza documentazione ex art. 567 .....	85
Titolarità .....	85
Confini.....	85
Consistenza.....	85
Cronistoria Dati Catastali .....	86
Dati Catastali .....	86
Stato conservativo.....	86
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	86
Stato di occupazione .....	86
Provenienze Ventennali.....	86
Vincoli od oneri condominiali .....	87
Bene 18.....	88
Completezza documentazione ex art. 567 .....	88
Titolarità .....	88
Confini.....	88
Consistenza.....	88
Cronistoria Dati Catastali .....	89
Dati Catastali .....	89



Precisazioni.....	89
Stato conservativo.....	89
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	89
Stato di occupazione .....	89
Provenienze Ventennali.....	90
Vincoli od oneri condominiali.....	90
Bene 19.....	91
Completezza documentazione ex art. 567 .....	91
Titolarità .....	91
Consistenza .....	91
Cronistoria Dati Catastali .....	92
Dati Catastali .....	93
Precisazioni.....	93
Stato conservativo.....	93
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	93
Stato di occupazione .....	93
Provenienze Ventennali.....	93
Vincoli od oneri condominiali.....	94
BENE 20 .....	95
Completezza documentazione ex art. 567 .....	95
Titolarità .....	95
Confini .....	95
Dati Catastali .....	95
Parti Comuni.....	95
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	95
Stato di occupazione .....	96
Normativa urbanistica.....	96
Regolarità edilizia.....	96
Vincoli od oneri condominiali.....	96
BENE 21 .....	97
Completezza documentazione ex art. 567 .....	97
Titolarità .....	97
Confini .....	97
Dati Catastali .....	97
Parti Comuni.....	98
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	98
Stato di occupazione .....	98
Normativa urbanistica.....	98



Regolarità edilizia.....	98
Vincoli od oneri condominiali.....	98
BENE 22 .....	99
Titolarità .....	99
Confini.....	99
Dati Catastali .....	99
Parti Comuni.....	99
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	99
Stato di occupazione .....	100
Normativa urbanistica.....	100
Regolarità edilizia.....	100
Vincoli od oneri condominiali.....	100
BENE 23 .....	101
Titolarità .....	101
Confini.....	101
Dati Catastali .....	101
Parti Comuni.....	101
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	101
Stato di occupazione .....	101
Normativa urbanistica.....	102
Regolarità edilizia.....	102
Vincoli od oneri condominiali.....	102
BENE 24 .....	103
Titolarità .....	103
Confini.....	103
Dati Catastali .....	103
Parti Comuni.....	104
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	104
Stato di occupazione .....	105
Normativa urbanistica.....	105
Regolarità edilizia.....	105
Vincoli od oneri condominiali.....	106
BENE 25 .....	107
Completezza documentazione ex art. 567 .....	107
Titolarità .....	107
Confini.....	107
Consistenza.....	107
Cronistoria Dati Catastali .....	107



Dati Catastali .....	108
Precisazioni.....	108
Stato conservativo.....	108
Parti Comuni.....	108
Servitù, censo, livello, usi civici.....	109
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	109
Stato di occupazione .....	110
Provenienze Ventennali.....	110
Formalità pregiudizievoli.....	110
Normativa urbanistica.....	110
Regolarità edilizia.....	110
Vincoli od oneri condominiali .....	111
<b>BENE 26</b> .....	112
Completezza documentazione ex art. 567 .....	112
Titolarità .....	112
Confini.....	112
Consistenza .....	112
Cronistoria Dati Catastali .....	112
Dati Catastali .....	113
Precisazioni.....	113
Stato conservativo.....	113
Parti Comuni.....	113
Servitù, censo, livello, usi civici.....	114
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	114
Stato di occupazione .....	114
Provenienze Ventennali.....	115
Formalità pregiudizievoli.....	115
Normativa urbanistica.....	115
Regolarità edilizia.....	115
Vincoli od oneri condominiali .....	115
Stima / Formazione lotti .....	116
<b>Lotto 1</b> .....	120
<b>Lotto 2</b> .....	134
<b>Lotto 3</b> .....	136
<b>Lotto 4</b> .....	137
<b>Lotto 5</b> .....	138
Riepilogo Ipotesi A.....	139
<b>Lotto 1</b> .....	144



<b>Lotto 2</b> .....	149
<b>Lotto 3</b> .....	160
<b>Lotto 4</b> .....	162
<b>Lotto 5</b> .....	163
<b>Lotto 6</b> .....	164
Riepilogo Ipotesi B.....	165



All'udienza del 07/09/2021, il sottoscritto Arch. Caminiti Ugo, con studio in Via Luigi Rizzo n 50 - 00136 - Roma (RM), email auc@tiscali.it, PEC arch.ugo.caminiti@pec.archrm.it, Tel. 06 64 526 040, Fax 06 39 735 571, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/09/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito per la procedura 1584/2019.

Segue la riunione delle procedure 1155/2023 e 1584/2019 il 31/01/2024.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezzina 252, piano T-1
- **Bene N° 2** - Silos ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezzina 252, piano S1, T
- **Bene N° 3** - Silos ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezzina 252, piano 1, 2, 3
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezzina 252, piano S1
- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezzina 252, piano T
- **Bene N° 6** - Tettoia ubicata a Roma (RM) - via di Lunghezzina 252, piano T
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezzina 252, piano T,1,2
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezzina 252, piano S1
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezzina 252, piano T,1,2
- **Bene N° 10** - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezzina 252, piano S1
- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezzina 252, piano T,1,2
- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezzina 252, piano S1
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezzina
- **Bene N° 14** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezzina, piano T
- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezzina
- **Bene N° 16** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezzina, piano t
- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezzina
- **Bene N° 18** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezzina
- **Bene N° 19** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezzina



A detti beni sono stati aggiunti i seguenti immobili:

- **Bene N° 20** – Bene comune non censibile – rampa – ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T-S1
- **Bene N° 21** – Deposito/Capannone industriale ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T
- **Bene N° 22** – Piscina e locale tecnico – ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T
- **Bene N° 23** – Bene comune non censibile – fontanile – ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T
- **Bene N° 24** – Terreno ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T
- **Bene N° 25** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1843-1845, interno B, piano T
- **Bene N° 26** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1843-1845, interno C, piano T

## DESCRIZIONE

I beni da n. 1-24 oggetto di perizia si trovano all'interno del VI Municipio che si colloca nel quadrante est della città di Roma e sono localizzati in via di Lunghezza 252, si inseriscono in un contesto a forte carattere estensivo, nel quartiere di Lunghezza; l'area su cui insistono i beni prima elencati confina con il fiume Aniene a nord, con l'autostrada E80 – Roma Est Strada dei Parchi a sud, mentre ad est e ovest con aree verdi a prevalente destinazione agricola e produttiva. Il centro commerciale più vicino è Roma Est a circa 4,7 km; l'ospedale più vicino si trova a 10 km circa ed è il Roma American Hospital, a cui si può aggiungere il Policlinico Tor Vergata a 14,3 km circa. La fermata servita da mezzi di superficie Atac più vicina è a 1,8 km (servita da linee 040, 041F). La fermata servita da mezzi su rotaia più vicina è Lunghezza (regionale) a circa 3,1 km.

È possibile accedere all'area di proprietà su cui sono localizzati i beni sopra elencati da via di Lunghezza per mezzo di una strada privata che porta ad un'area su cui affacciano la maggior parte dei beni e da cui è possibile raggiungere anche i terreni che si sviluppano su superfici ampie che raggiungono lungo i confini il fiume Aniene e l'autostrada E80.

I beni n. 25-26 sono localizzati nel quadrante est della città oltre il Grande Raccordo Anulare, in particolare nel Municipio VI, nel quartiere Osteria dell'Osa. L'area è delimitata da due infrastrutture principali, via Prenestina Nuova a sud e via Polense a nord, mentre ad est è presente l'area archeologica di Gabii. La zona è a carattere estensivo, con i principali servizi localizzati lungo via Prenestina/via Polense. La zona è servita da mezzi di superficie Cotral (Roma Ponte Mammolo-Tivoli) e Atac (045, 055, 107, 314, 508, C9) di cui la fermata più vicina si trova a meno di 300m. La fermata della linea metropolitana è Finocchio che si trova a circa 3,3 km (linea C). Il servizio ospedaliero più vicino è il Policlinico Tor Vergata che si trova a circa 11,7 km mentre il centro commerciale Unico è quello più vicino a circa 2,6 km.

I due beni sono localizzati a piano terra di un edificio residenziale, la destinazione catastale è di magazzini.



- I. In data 10/12/2021 è stato richiesto presso l'Archivio Ufficio Tecnico del Municipio VI l'accesso agli atti relativi alle autorizzazioni e titoli abilitativi afferenti ai beni di via di Lunghezza 252 - Foglio 667, part. 99 / Foglio 667, part. 98, sub. 503-504 / Foglio 667, part. 97, sub. 1-2 / Foglio 667, part. 96 / Foglio 667, part. 419, sub. 502- 503-504-505-506-507-508 / Foglio 667, part. 422, sub. 501-502
  - a. Protocollo CH/2021/195054 - Rep. 15569
  - b. Risposta registrata al prot. CH n. 795 del 04/01/2022 tramite cui sono stati ricevuti:
    - i. Fascicolo Disciplina edilizia POS D/E n. 278/2012
    - ii. Fascicolo Disciplina edilizia POS D/E n. 290/2012
    - iii. Protocolli riguardanti le pratiche CH/2004/28495, CH/2004/39773, CH/2008/62439, CH/2008/87776
- II. In data 10/12/2021 è stato richiesto presso l'Archivio Ufficio Tecnico del Municipio VI l'accesso agli atti relativi alle autorizzazioni e titoli abilitativi afferenti ai beni di via di Lunghezza - Foglio 667 part. 8 / Foglio 667 part. 34 / Foglio 667 part. 36 / Foglio 667 part. 86 / e dei fabbricati localizzati sugli stessi terreni individuati al Foglio 667 part. 84-87
  - a. Protocollo CH/2021/195055 - Rep. 15570
  - b. Risposta prot. CH n. 811 del 04/01/2022 a seguito della quale non sono stati reperiti documenti
- III. In data 13/12/2021 è stato richiesto presso l'Archivio Ufficio Tecnico del Municipio VI l'accesso agli atti relativi alle autorizzazioni e titoli abilitativi afferenti al bene sito in via Jacopo Torriti 59 - Foglio 1020, part. 1670 sub. 3 / Foglio 1020, part. 1670, sub. 6
  - a. Protocollo CH/2021/0195622-195725 - Rep. 15642
  - b. Risposta registrata al prot. CH n. 1791 del 07/01/2022 a seguito della quale non sono stati reperiti documenti
- IV. In data 20/01/2022 è stato richiesto presso l'Archivio Ufficio Tecnico del Municipio VI l'accesso agli atti relativi alle autorizzazioni e titoli abilitativi afferenti ai beni di via di Lunghezza afferenti DIA prot CH 100221 del 27/11/2008 - rigetto prot CH 122346 del 01/10/2012 e DIA prot CH 105079 del 11/12/2008 - rigetto prot CH 122355 del 01/10/2012
  - a. Protocollo CH/2022/8863 - rep. 726/22
- V. In data 25/01/2022 è stato richiesto il fascicolo di Condono relativo al condono 0/63425/5 prot. 12319 (foglio 667 - part. 419)
- VI. In data 03/02/2022 è stato richiesto il fascicolo di Condono relativo al condono 0/524165/0 prot. 18125 (foglio 667 - part. 99)
- VII. In data 03/02/2022 è stato richiesto il fascicolo di Condono relativo al condono 0/581722/0 prot. 18128 (foglio 667 - part. 419)
- VIII. In data 03/02/2022 è stato richiesto il fascicolo di Condono relativo al condono 0/57293/0 prot. 18130 (foglio 667 - part. 98)
- IX. È stata richiesta la sentenza n. 9545/2017 il Tar per il Lazio.
- X. In data 27/05/2022 è stato richiesto il fascicolo di Condono relativo al condono 86/000239582/001 relativo all'immobile sito in Via Jacopo Torriti 59.
  - a. In data 14/06/2022 sono stati inviati i seguenti documenti:
    - i. Domanda di condono L.47/85 mod. R
    - ii. Perizia giurata
    - iii. Concessione edilizia
    - iv. Relazione descrittiva
    - v. Documentazione fotografica



All'atto di acquisto è stata esplicitata la presentazione di quattro domande di concessione in sanatoria:

1. Prot. 524165 del 30/04/2004 per fabbricato "G" (foglio 667 - part. 99);
  - a. In data 11/05/2022 con protocollo n. QI 2022/79752 il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Direzione Edilizia - U.O. Condoni, ha comunicato il rigetto dell'istanza di Condono prot. 0/524165/0 in ordine di cambio di destinazione d'uso.
2. Prot. 581722 del 09/12/2004 per fabbricato "H" (foglio 667 - part. 422 - sub. 501);
3. Prot. 581720 del 09/12/2004 per fabbricato "H" (foglio 667 - part. 422 - sub. 502);
4. Prot. 572932 del 09/12/2004 per fabbricato "C" (foglio 667 - part. 98 - sub. 503/504).
  - a. In data 11/05/2022 con protocollo n. QI 2022/79717 il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Direzione Edilizia - U.O. Condoni, ha comunicato il rigetto dell'istanza di Condono prot. 0/572932/0 in ordine di cambio di destinazione d'uso.
5. Inoltre pre i fabbricati "C" e "G" è stata presentata DIA al Comune di Roma in data 04/05/2004 prot. 28495.

Per la stesura della perizia sono stati ricercati, raccolti e richiesti i seguenti documenti:

1. DIA prot. CH 28495/04 (CH/2004/28495) *presenti come protocollo ma non come fascicoli presso l'archivio del Municipio VI*
2. DIA prot. CH 39773/04 (CH/2004/39773) *presenti come protocollo ma non come fascicoli presso l'archivio del Municipio VI*
3. Domanda condono edilizio prot. 88978 del 03/06/2004 per cambio destinazione d'uso da magazzini agricoli ad ufficio del solo piano primo (F. 667 part. 99)
4. Condoni prot. 0/63425/05 e prot. 47379/05 per frazionamento delle due unità residenziali (F. 667 part. 419)
5. Domande di condono presentate da \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* relative all'immobile sito in via Lunghezza 252 riscontrate dall'Ufficio Condoni, tutte intestate a \*\*\*\*\* S.r.l e **non sono ancora concluse:**
  - a. 0/524165/0 - (F. 667 part. 99)
  - b. 0/581722/0 - (F. 667 part. 419)
  - c. 0/572932/0 - (F.667 part. 98)
6. DIA CH/2008/62439 *presenti come protocollo ma non come fascicoli presso l'archivio del Municipio VI*
7. DIA CH/2008/87776 *presenti come protocollo ma non come fascicoli presso l'archivio del Municipio VI*
8. DIA prot. CH 100221 del 27/11/2008
  - a. Rigetto prot. CH 122346 del 01/10/2012
9. DIA prot. CH 105079 del 11/12/2008

a. Rigetto prot. CH 122355 del 01/10/2012

10. **Accertamento tecnico** riferito alla presunta violazione urbanistico-edilizia del **28-29/02/2012** e **01/03/2012**

11. **Invio relazione tecnica** a seguito del sopralluogo in via di Lunghezzina 252 del **28/08/2012** prot. CH 107094.

12. **Determinazione Dirigenziale** n. 298 del **05/02/2013** - **POS.D.E. 278/2012**

a. Ingiunzione di demolire le opere abusive edilizie realizzate in via di Lunghezzina 252 consistenti in:

i. F. 667 - part. 422: realizzazione di un edificio in muratura con struttura in c.a. ospitante due unità abitative, composto da due piani fuori terra e copertura a tetto. L'immobile risulta avere un'altezza di circa 5,20 m alla gronda e 6,20 m al colmo; l'altezza interna al grezzo è di 2,95 m al piano terra e da 2,05 a 2,95 m al piano primo. La superficie complessiva è di circa 270 mq (130 mq a piano) per un volume fuori terra di circa 830 mc. Il fabbricato risulta ultimato solo esternamente, al suo interno risulta privo di qualsiasi opera di finitura quali: tramezzature, massetti e pavimenti, impianti, intonaci ed infissi esterni, fatta eccezione per le persiane.

ii. Realizzazione di un'autorimessa di complessivi mt 36 x 42 con solaio di copertura fuori terra dalla quota di sistemazione del terreno di circa 4,50 m bekka oarte a valle con decremento verso monte fino a 1,15 m circa. Tale autorimessa è stata realizzata totale a n.2 DIA

1. DIA prot. CH 100221 del 27/11/2008 che prevedeva la realizzazione di un garage interrati di 60 cm e delle dimensioni di circa 18 x 42 m, adiacente l'autorimessa appena descritta, pertinenziale al suddetto edificio totalmente abusivo censito al F. 667 - part. 422 (Edificio non visionato).

a. Per tale DIA è stato emesso il rigetto prot. CH 122346 del 01/10/2012

2. DIA prot. CH 105079 del 11/12/2008 che prevedeva la realizzazione di un garage interrato di 60 cm e delle dimensioni di circa 18x42 m, adiacente l'autorimessa precedentemente descritta e di pertinenza dell'edificio censito al F. 667 - part. 99 (Edificio attualmente uso uffici).

a. Per tale DIA è stato emesso il rigetto prot. CH 122355 del 01/10/2012 ed è stato stabilito di ripristinare lo stato dei luoghi, con preavviso che in caso di inottemperanza l'opera e l'area di sedime di pertinenza sarebbero stati acquisiti da Roma Capitale.

13. **Trasmissione** Determinazione Dirigenziale n. 298 (D.D. 298/2013) del 05/02/2013 del **14/02/2013** prot. CH 22481 - **POS.D.E. 278/2012**

14. **Accertamento di inottemperanza** con atto n.81658 del **20/06/2013**

15. Immissione di Roma Capitale nel possesso del suddetto manufatto abusivo e dell'area di pertienza.



16. **Verbale di constatazione** prot. n. 51655/2013 del **20/06/2013** prot. CH 81658

17. **Trasmissione** Determinazione Dirigenziale n.2062 del 13/09/2013 **POS. D.E. 278/2012** del **16/09/2013** Prot. CH 116873.

18. **Immissione in possesso** opere abusive e trascrizione nei registri immobiliari del **23/10/2013** Prot. CH 135285

19. **Determinazione Dirigenziale n. 546/17** del **03/03/2017** - prot. CH/27962/2017 del 03/03/17

a. Presenza di interventi edilizi abusivi in assenza di titolo abilitativo, quindi ingiunzione della rimozione o demolizione di tutte le opere realizzate abusivamente:

i. F. 667 – part. 99 (attuale edificio per uffici)

1. modifica di parte della copertura a tetto del piano terra con realizzazione di un terrazzo praticabile, di dimensioni pari a circa 4,90 x 8,70 m avente accesso dal piano primo;
2. modifiche delle tramezzature interne con diversa distribuzione degli ambienti ad uso ufficio;
3. ampliamento della SUL per circa 6,00 mq e del VFT per circa 19,00 mc al piano terra e primo, mediante costruzione di appendice semicircolare in vetro e acciaio (bussola di ingresso a piano terra ed ufficio al piano primo);
4. modifiche prospettiche derivanti da una diversa realizzazione delle bucatore e cambiamento di destinazione d'uso parziale del piano terra da magazzino agricolo ad ufficio.

ii. F. 667 – part. 98 (silos)

1. Ampliamento dell'altezza e della doppia sezione dell'ex silos con sopraelevazione dello stesso per circa 4,94 m;
2. Ampliamento della superficie a terra dell'edificio e creazione di due nuovi solai con conseguente aumento della SUL pari a circa 43,30 mq;
3. Ampliamento del volume dell'ex silos per circa 181,00 mc;
4. Realizzazione di scala esterna per il collegamento del piano terra con il piano primo e modifiche prospettiche derivanti da una diversa realizzazione delle bucatore sia dell'ex silos che dell'ex vaccheria (quest'ultima non è oggetto di perizia);
5. Modifiche interne derivanti dalla realizzazione di scala e dalla modifica delle tramezzature dell'edificio residenziale e del locale officina annesso all'ex vaccheria;
6. Frazionamento dell'unità immobiliare residenziale in due unità;
7. Ampliamento a piano terra, in aderenza al locale magazzino/autorimessa per la costruzione di un locale tecnico avente SUL pari a circa 8,48 mq ed una volumetria pari a circa 19,50 mc.

## iii. F. 667 – part. 419 (villini)

1. Ampliamento al piano terra, in aderenza all'edificio, per la costruzione di un locale "centrale termica" avente una SUL pari a circa 12,90 mq ed un volume pari a circa 40,00 mc;
2. Ampliamento a piano primo, del ripositiglio esistente in muratura costruito sulla copertura dell'aderente edificio per una SUL pari a circa 5,90 mq ed un volume pari a circa 16,00 mc con trasformazione dello stesso in servizio igienico annesso ad una unità abitativa;
3. Realizzazione di porticato stamponato di 133,57 in muratura sui tre lati liberi dell'edificio;
4. Realizzazione di terrazzo praticabile di 133,57 mq al piano primo (copertura del porticato del piano terra);
5. Frazionamento delle due unità residenziali derivanti dai condoni prot. n.63425/05 e prot. 47379/05 in tre unità abitative;
6. Trasformazione parziale dei locali interrati destinati ad autorimessa in locali cantine a servizio delle sovrastanti unità abitative;
7. Modifiche interne derivanti dalla realizzazione di scale e dalla modifica delle tramezzature dell'edificio residenziale;
8. Modifica della copertura dell'edificio derivante dal taglio delle falde per la realizzazione di 4 terrazzi (chiostrine) accessibili dal piano soffitta;
9. Modifiche prospettiche derivanti da una diversa realizzazione delle bucaure;
10. Modifica della quota di imposta dei solai di calpestio con conseguente aumento della SUL del piano sottotetto per circa 128,00 mq;
11. Innalzamento della quota di imposta della falda del tetto per circa 22 cm con conseguente aumento del volume di circa 46,20 mc.

## iv. F. 667 – part. 95 (piscina), 95, 420 (fontanile)

1. La tettoia distinta alla part. 98 risulta essere stato oggetto di ristrutturazione edilizia derivante dalla modifica della volumetria (in riduzione);
2. Il deposito distinto alla part. 95 è stato trasformato in locale tecnico e servizi di pertinenza della piscina, oggetto di costruzione di un porticato e dalla modifica dell'originaria copertura inclinata in copertura piana;
3. Realizzazione della piscina;
4. Trasformazione del locale interrato destinato a deposito nel locale tecnico della piscina.

20. **Revoca** della **D.D. 546** del **03/03/2017** – prot. CH/281/2018 del 26/01/2018 prot. CH/14312/2018 del **26/01/2018**



- a. Constatata la presentazione dalla Società \*\*\*\*\* ricorso al TAR per il Lazio
- b. Con **sentenza n. 9545/2017 il Tar per il Lazio** ha accolto tale ricorso e per effetto della stessa ha annullato il provvedimento revocando la Determinazione Dirigenziale N. 546 del 03/03/2017

21. **Revoca della D.D. 546/17 – del 16/02/2018** prot. CH 30073

22. **Determinazione Dirigenziale n. 281/18** (CH/281/2018 del 26/01/2018) – prot. CH/14312/2018 del **26/01/2018**

i. F. 667 – part. 99 (attuale edificio per uffici)

1. modifica di parte della copertura a tetto del piano terra con realizzazione di un terrazzo praticabile, di dimensioni pari a circa 4,90 x 8,70 m avente accesso dal piano primo;
2. modifiche delle tramezzature interne con diversa distribuzione degli ambienti ad uso ufficio;
3. ampliamento della SUL per circa 6,00 mq e del VFT per circa 19,00 mc al piano terra e primo, mediante costruzione di appendice semicircolare in vetro e acciaio (bussola di ingresso a piano terra ed ufficio al piano primo);
4. modifiche prospettiche derivanti da una diversa realizzazione delle bucatore e cambiamento di destinazione d'uso parziale del piano terra da magazzino agricolo ad ufficio.

ii. F. 667 – part. 98 (silos)

1. Ampliamento dell'altezza e della doppia sezione dell'ex silos con sopraelevazione dello stesso per circa 4,94 m;
2. Ampliamento della superficie a terra dell'edificio e creazione di due nuovi solai con conseguente aumento della SUL pari a circa 43,30 mq;
3. Ampliamento del volume dell'ex silos per circa 181,00 mc;
4. Realizzazione di scala esterna per il collegamento del piano terra con il piano primo e modifiche prospettiche derivanti da una diversa realizzazione delle bucatore sia dell'ex silos che dell'ex vaccheria (quest'ultima non è oggetto di perizia);
5. Modifiche interne derivanti dalla realizzazione di scala e dalla modifica delle tramezzature dell'edificio residenziale e del locale officina annesso all'ex vaccheria;
6. Frazionamento dell'unità immobiliare residenziale in due unità;
7. Ampliamento a piano terra, in aderenza al locale magazzino/autorimessa per la costruzione di un locale tecnico avente SUL pari a circa 8,48 mq ed una volumetria parti a circa 19,50 mc.

iii. F. 667 – part. 419 (villini)

1. Ampliamento al piano terra, in aderenza all'edificio, per la costruzione di un locale "centrale termica" avente una SUL pari a circa 12,90 mq ed un volume pari a circa 40,00 mc;
2. Ampliamento a piano primo, del ripositiglio esistente in muratura costruito sulla copertura dell'aderente edificio per una SUL pari a circa 5,90 mq ed un volume pari a circa 16,00 mc con trasformazione dello stesso in servizio igienico annesso ad una unità abitativa;
3. Realizzazione di porticato stamponato di 133,57 in muratura sui tre lati liberi dell'edificio;
4. Realizzazione di terrazzo praticabile di 133,57 mq al piano primo (copertura del porticato del piano terra);
5. Frazionamento delle due unità residenziali derivanti dai condoni prot. n.63425/05 e prot. 47379/05 in tre unità abitative;
6. Trasformazione parziale dei locali interrati destinati ad autorimessa in locali cantine a servizio delle sovrastanti unità abitative;
7. Modifiche interne derivanti dalla realizzazione di scale e dalla modifica delle tramezzature dell'edificio residenziale;
8. Modifica della copertura dell'edificio derivante dal taglio delle falde per la realizzazione di 4 terrazzi (chiostrine) accessibili dal piano soffitta;
9. Modifiche prospettiche derivanti da una diversa realizzazione delle bucaure;
10. Modifica della quota di imposta dei solai di calpestio con conseguente aumento della SUL del piano sottotetto per circa 128,00 mq;
11. Innalzamento della quota di imposta della falda del tetto per circa 22 cm con conseguente aumento del volume di circa 46,20 mc.

iv. F. 667 – part. 95 (piscina), 95, 420 (fontanile)

1. La tettoia distinta alla part. 98 risulta essere stato oggetto di ristrutturazione edilizia derivante dalla modifica della volumetria (in riduzione);
2. Il deposito distinto alla part. 95 è stato trasformato in locale tecnico e servizi di pertinenza della piscina, oggetto di costruzione di un porticato e dalla modifica dell'originaria copertura inclinata in copertura piana;
3. Realizzazione della piscina;
4. Trasformazione del locale interrato destinato a deposito nel locale tecnico della piscina.

23. Trasmissione **Determinazione Dirigenziale n. 281 del 26/01/2018 - POS. D.E. 290/12 - 14/07/2015**

- a. Caratteristiche dell'illecito riscontrate nell'accertamento tecnico del **28-29/02/12 e 01/03/12** di cui alla relazione tecnica del Dipartimento programmazione attuazione urbanistica – nota protocollo CH 151134 del 23/11/2012

1. In data 27/03/2024 è stato richiesto presso il SIPRE fascicoli di condono relativi ai beni siti in via Prenestina 1843 prot. n. 86/35432/2 e 86/35432/5.

a. Al 15/05/2024 non è stata inviata la documentazione richiesta.



I beni fanno parte del sistema ambientale Agro Romano - Aree agricole, regolamentate delle NTA art. 68 e 74.

Dall'atto di acquisto - repertorio n. 219409 raccolta n. 4499 - i beni che risultano essere stati compravenduti sono così descritti:

- A. Fabbricato "A" composto da tre abitazioni, sviluppo su piano terra e primo distinte al foglio 667 - part. 419 - sub. 1/2/3;
- B. Fabbricato "B" composto da locale deposito posto a piano terra;
- C. Fabbricato "C" composto da due abitazioni, sviluppo su piano seminterrato, terra, primo, secondo e terzo distinto al foglio 667 - part. 98 - sub. 503/504;
- D. Fabbricato "D" composto da un locale deposito, sviluppo a piano terra. Il fabbricato B, D ed il fontanile sono distinti al foglio 667 - part. 419 - sub. 501 e part. 420 - sub. 501;
- E. Fontanile;
- F. Fabbricato "F" composto da un garage di circa 135 mq e al piano terra di uno spazio di circa 144 mq identificati al foglio 667 - part. 97 - sub. 1/2;
- G. Fabbricato "G" composto da uffici distinto al foglio 667 - part. 99;
- H. Fabbricato "H" in corso di costruzione ma completato nel rustico con copertura composto da due abitazioni distinto al foglio 667 - part. 422 - sub. 501/502.

Al punto 7) dell'atto viene esplicitato che suddetti beni sono stati interessati da provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della L. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni sono state oggetto di opere abusive, per le quali sono state presentate domande di concessione in sanatoria ai sensi della suddetta legge. In particolare sono state presentate quattro domande di concessione in sanatoria:

1. Relativa al fabbricato G - con raccomandata in data 30/04/2004 registrata al Comune di Roma con il protocollo 524165;
2. Relativa al fabbricato H sub. 501 - con raccomandata del 09/12/2004 registrata al Comune di Roma con il protocollo 581722;
3. Relativa al fabbricato H sub. 502 - con raccomandata del 09/12/2004 registrata al Comune di Roma con il protocollo 581720;
4. Relativa al fabbricato C - con raccomandata del 09/12/2004 registrata al Comune di Roma con il protocollo 572932.

Per le stesse sono stati versati gli oneri ed il Comune di Roma *"non ha provveduto ad emettere alcun provvedimento di sanatoria né di diniego della stessa, né ha richiesto alcun versamento integrativo a conguaglio"*.

Inoltre per i fabbricati "C" e "G" è stata presentata DIA al Comune di Roma in data 04/05/2004 prot. 28495, per cui non è stato comunicato alcun ordine ostatico alla realizzazione delle opere.





B o D - p. 419

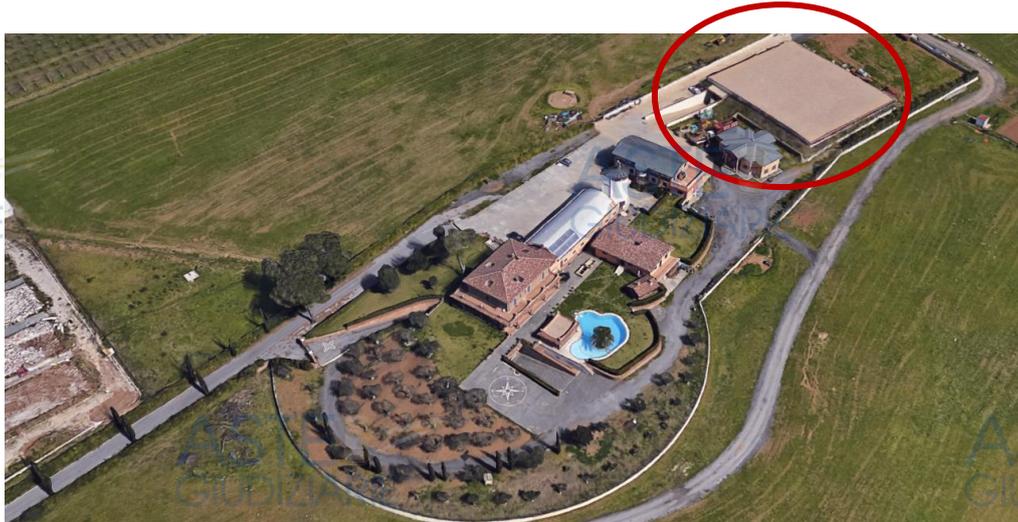
Fontanile - p.420

Questa immagine dell'agosto 2004 risulta essere l'ultima prima dell'atto di acquisto appena illustrato, che risale al dicembre 2005. Si può risalire in questo modo alle volumetrie descritte precedentemente.



1. TRASCRIZIONE del 24/12/2005 - Registro Particolare 101731 Registro Generale 175691 Pubblico ufficiale ANTONUCCI MARIATERESA Repertorio 219409 del 19/12/2005 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
2. TRASCRIZIONE del 24/12/2005 - Registro Particolare 101732 Registro Generale 175692 Pubblico ufficiale ANTONUCCI MARIATERESA Repertorio 219409 del 19/12/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
3. ISCRIZIONE del 24/12/2005 - Registro Particolare 53785 Registro Generale 175694 Pubblico ufficiale MARIATERESA ANTONUCCI Repertorio 219411 del 19/12/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO - Documenti successivi correlati:
  - a. Annotazione n. 21222 del 11/11/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. ISCRIZIONE del 26/11/2008 - Registro Particolare 31184 Registro Generale 156679 Pubblico ufficiale ANTONUCCI MARIATERESA Repertorio 226318/6255 del 18/11/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO - Documenti successivi correlati:
  - a. Annotazione n. 4182 del 23/03/2012 (PROROGA DI APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE)
  - b. Iscrizione n. 18082 del 30/12/2013
  - c. Annotazione n. 441 del 09/01/2014 (PROROGA DI APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE)
  - d. Annotazione n. 442 del 09/01/2014 (RIDUZIONE DI SOMMA)

1. È presente la Determinazione Dirigenziale – POS D.E. n. 278/2012 riguardante l'ingiunzione di demolire – a cura e spese di \*\*\*\*\*, le opere abusive realizzate in via di Lunghezzina n. 252 censite al f. 667 part. 442 costituite da due unità abitative di due piani fuori terra e l'autorimessa realizzata in difformità rispetto alle DIA depositate (prot. CH 100221 del 27/11/2008 con rigetto prot. CH 122346 del 01/10/2012, seconda DIA prot. CH 105079 del 11/12/2008 con rigetto prot. CH. 122355 del 01/10/2012). Durante il sopralluogo è stato visionato l'edificio che risulta non demolito; il bene non rientra nell'elenco dei beni oggetto di perizia ma sorge sul medesimo terreno.



2. A seguito della Determinazione Dirigenziale risulta che le opere abusive sono acquisite gratuitamente da Roma Capitale unitamente al terreno costituente l'area di sedime su cui le opere insistono e quella circostante per mq 11250 come rappresentato. Una porzione della part. 423 su cui sorgono i beni oggetto di perizia risulta quindi acquisita da Roma Capitale e distinta al nuovo catasto terreni al foglio 667 part. 442.



3. Si precisa che percorso il tratto di strada da via di Lunghezza 252 si raggiunge la porzione più curva del lotto, questa è più ampia rispetto al confine della particella stessa. C'è quindi uno sconfinamento sulla particella 445, determinato da un confine materializzato, verificato ma non misurato (per una verifica puntuale è necessario un rilievo topografico specifico).



Dalla sovrapposizione del catastale (in bianco sull'immagine) è visibile la porzione alberata che occupa la particella 445.

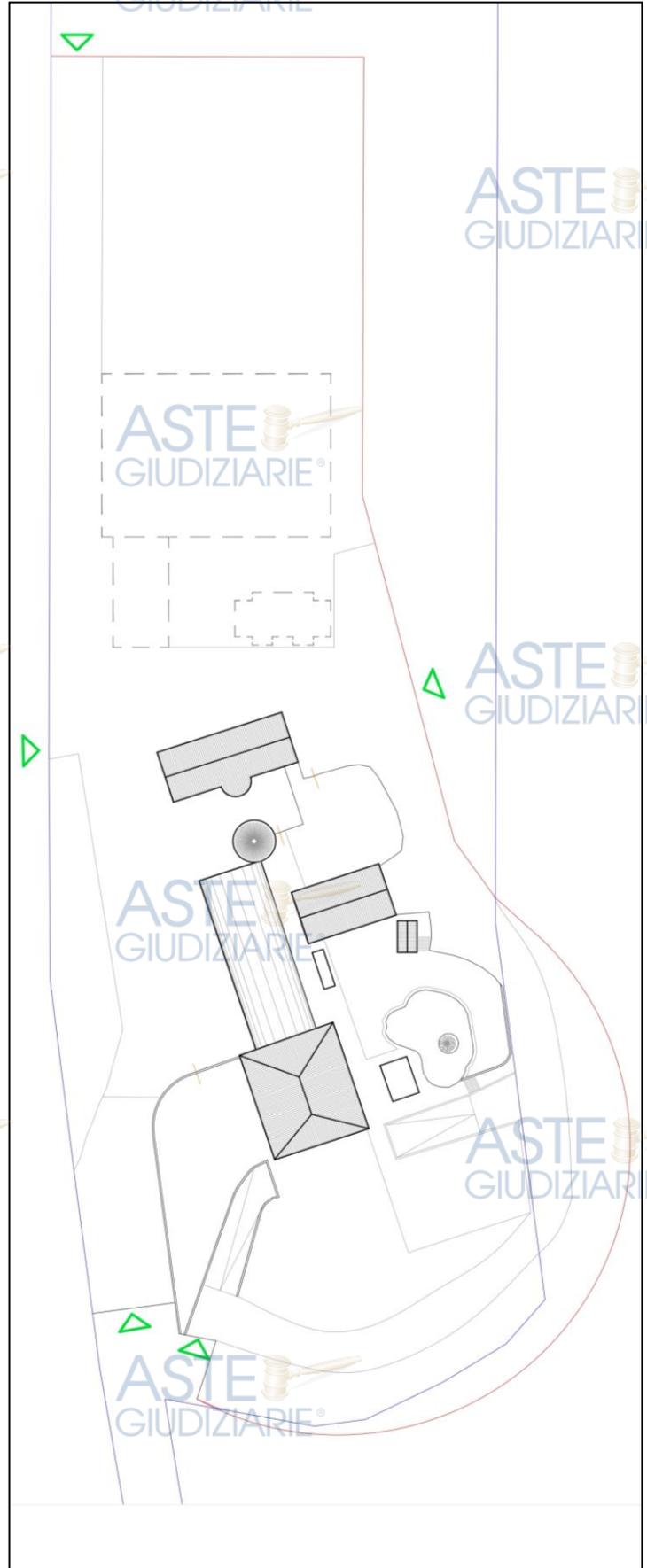
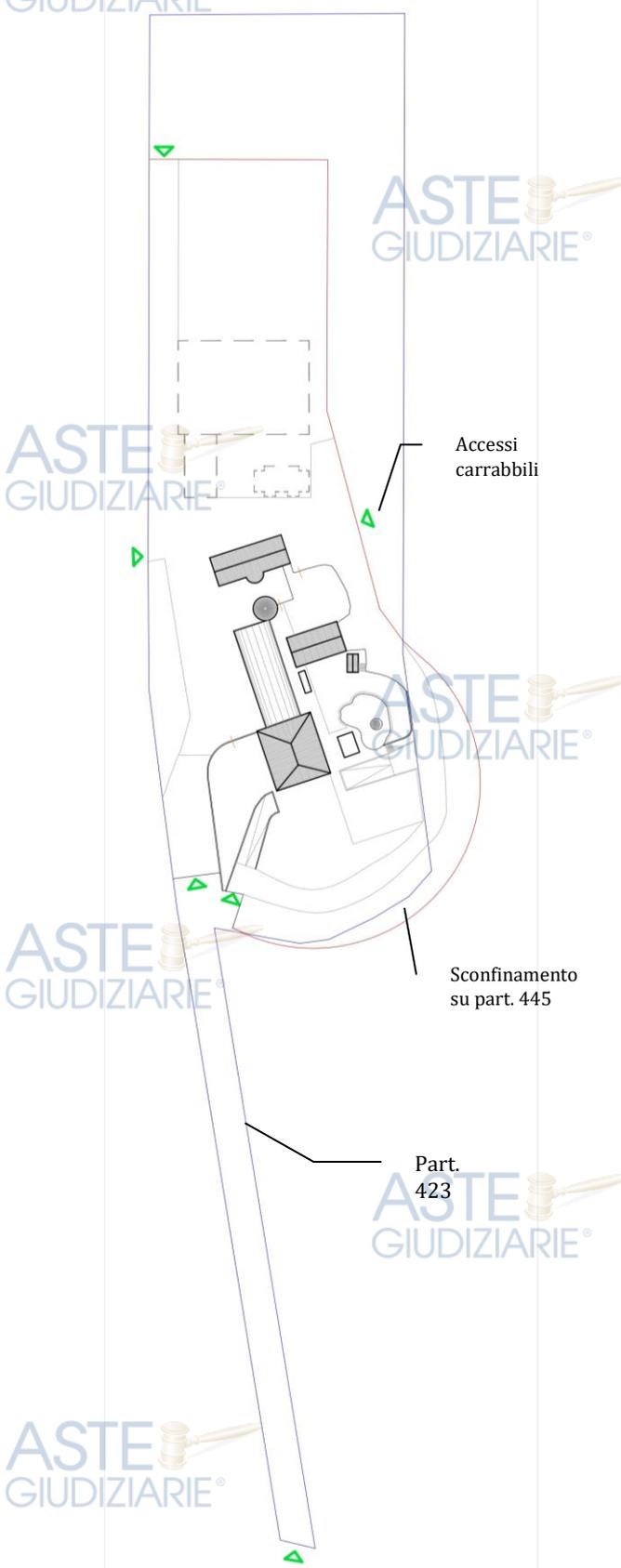
È visibile inoltre che il confine della porzione adibita a residenze/uffici/aree comuni/deposito/ecc. ha estensione minore rispetto all'intero sviluppo della particella, questo aspetto è visibile nell'elaborato stato dei luoghi - allegato n.6 - in cui è tratteggiato l'andamento dei confini visionati durante il sopralluogo (non misurati ma visionati). Sono quindi presenti confini interni parziali funzionali a delimitare porzioni minori, passaggi, scale e rampe.

Sul bene insiste la cisterna del gas a servizio dell'intero complesso. Analogamente al gas anche la fognatura e l'elettricità fanno capo ad un'unica utenza.

Si evidenzia e specifica ulteriormente che su parte del terreno part. 423 insistono due beni non oggetto di perizia e non visionati durante i sopralluoghi, ovvero la **part. 422**, un edificio a destinazione residenziale, e la **part. 423 ai sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10** che prevedeva la realizzazione di un parcheggio interrato, attuali proprietà di Roma Capitale.



4. Lo stato dei luoghi è quello rappresentato di seguito:



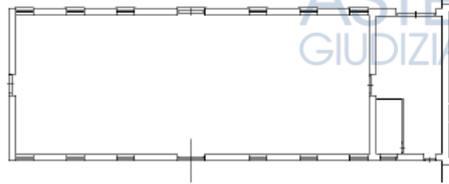
a. Lo sconfinamento sulla part. 445 (attualmente di proprietà \*\*\*\*\*) è di circa 1320,00 mq - quantità stimata graficamente ma non misurato sul posto (per una verifica puntuale è necessario un rilievo topografico specifico).

b. In rosso è rappresentato il confine dei beni internamente alla part. 423 mentre in blu il confine della particella stessa.

5. Vi sono delle **incongruenze sull'identificazione univoca dei beni**, in particolare:

a. Sull'elaborato planimetrico del 17/06/2005 il deposito rientra nella part. 419 sub. 501.

Particella 419-Sub 501



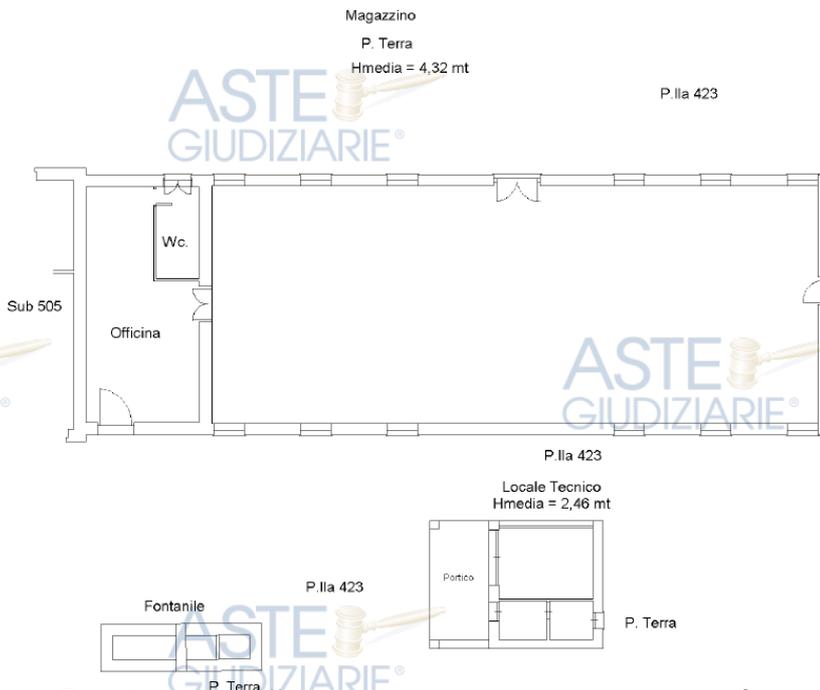
b. Sull'elaborato planimetrico del 08/09/2011 il deposito è individuato all'interno della part. 419, il fontanile dalla part. 420 e il locale tecnico piscina dalla part. 95.



c. Sull'elaborato planimetrico del 01/07/2020 il deposito è identificato alla part. 95 sub. 501 e sulla medesima planimetria sono rappresentati anche fontanile e locale tecnico senza specifici sub. identificativi.

Foglio: 667	Isritto all'albo: Geometri
Particella: 95	Prov. Roma
Subalterno: 501	N. 069.

teda n. 1      Scala 1:200



d. Dalla visura storica si individua un bene part. 420 sub. 501 di mq 399 riconducibile ai mq rilevati durante il sopralluogo proprio nel locale deposito; con la stessa visura vengono individuate anche le particelle e sub. a fianco indicate (che identificavano nel tempo il deposito).

e. Data la presenza di più particelle e sub. ad identificare diversi beni si seguirà la seguente identificazione:

- i. Rampa part. 419 sub. 502
- ii. Deposito part. 420 sub. 501
- iii. Piscina e locale tecnico part. 95 sub. 502
- iv. Fontanile part. 420 sub. 502

Informazioni riportate negli atti del catasto al 10/04/2024

Dati identificativi: Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 067 Particella 05 Subalterno 501

Foglio 067 Particella 410 Subalterno 501

Foglio 067 Particella 420 Subalterno 501

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di ROMA (H501C) (RM)

Foglio 067 Particella 05

Foglio 067 Particella 410

Foglio 067 Particella 420

Classamento:

Rendita: Euro 082,34

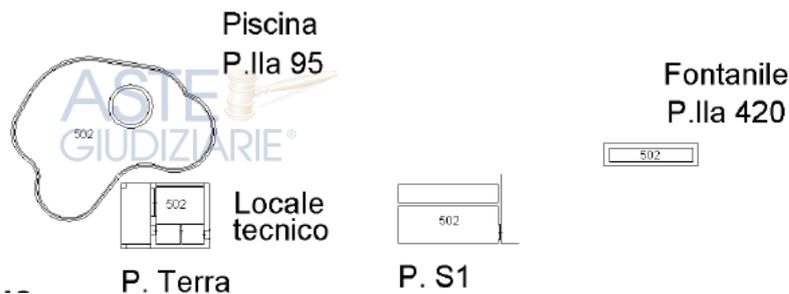
Zona censuaria 0,

Categoria C/2<sup>o</sup>, Classe 4, Consistenza 307 m<sup>2</sup>

Foglio 067 Particella 420 Subalterno 501

Indirizzo: VIA DI LUNGHEZZINA n. 252 Piano T

Dati di superficie: Totale: 300 m<sup>2</sup>



6. La **piscina** risulta rappresentata esclusivamente nella "dimostrazione grafica dei subalterni" foglio 667 part. 419 ed è indicata come Bene Comune non censibile ai sub. 503-504-505-506-507-508. Catastalmente come la rampa ed il fontanile la piscina non ha rendita, ma in questa sede **se ne valuterà una stima essendo un bene che aumenta il pregio** dell'intero complesso.

**Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T-1



### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione risulta completa.

### TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\*\* srl (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*

### CONFINI

L'edificio è libero su tutti i lati, il fronte nord affaccia sull'area di ingresso su cui è presente un'area adibita a parcheggio e transito pedonale e la costruzione più vicina è quella del silos, a sud affaccia su un'area asfaltata su cui si trovano dei beni non oggetto di perizia (area deposito accessibile da rampa e costruzione identificata al foglio 667, part. 422, sub. 501-502). Ad est ed ovest gli affacci sono su aree di manovra, transito e collegamento in prossimità dei terreni.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	357,00 mq	357,00 mq	1,00	357,00 mq	3,00 m	T-1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>357,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>357,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/05/2005 al 04/05/2006	***** , ***** - ***** SRL	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 667, Part. 99, Zc. 6 Categoria A10 Cl.1, Cons. 12,5 vani Rendita € 9.167,11 Piano T,1
Dal 04/05/2006 al 09/11/2015	***** Srl	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 667, Part. 99, Zc. 6 Categoria A10 Cl.1, Cons. 12,5 vani Rendita € 9.167,11 Piano T,1
Dal 09/11/2015 al 18/11/2021	***** Srl	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 667, Part. 99, Zc. 6 Categoria A10 Cl.1, Cons. 12,5 vani Superficie catastale 357 mq Rendita € 9.167,11 Piano T,1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	667	99		6	A10	1	12,5 vani	357 mq	9167,11 €	T,1	

### Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo è stato possibile osservare le seguenti difformità:

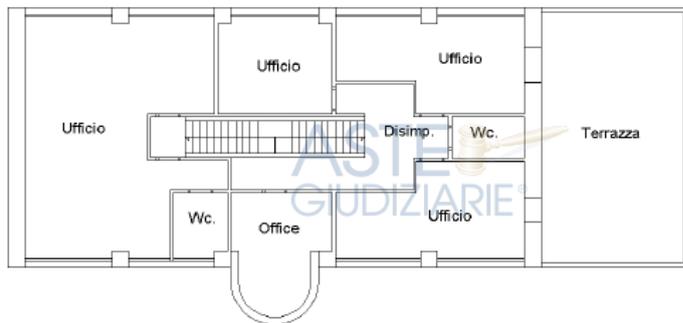
- a piano T nella zona di ingresso è stato demolito un tramezzo e contestualmente ne è stato realizzato uno di dimensioni analoghe sulla sinistra a definire l'ingresso alle zone degli uffici;
- a piano 1 nell'area destinata ad uffici più ad est è stata realizzata una parete a divisione di un ambiente rappresentato come unico in planimetria, andando di conseguenza a definire due uffici separati comunicanti per mezzo di una porta scorrevole centrale;
- a piano 1 nella medesima area la parete di perimetrale rappresentata totalmente cieca presenta due aperture di dimensioni 1,14x1,42 m posizionate centralmente rispetto ai due uffici che insistono sull'area precedentemente descritti.

## PRECISAZIONI

La planimetria del bene (all'atto di acquisto identificato con part. 99) al 04/05/2005 risulta essere quella a seguire, che è l'unica depositata. Dalla Determinazione Dirigenziale (repertorio CH/546/2017 protocollo CH/27962/2017 POS.DE- 290/12) risulta che sia stata:



### Piano primo-h media 3,37 m



– Modifica di parte della copertura a tetto del piano terra con realizzazione di un terrazzo praticabile, di dimensioni pari a circa mt 4.90 x 8.70, avente accesso dal piano primo;

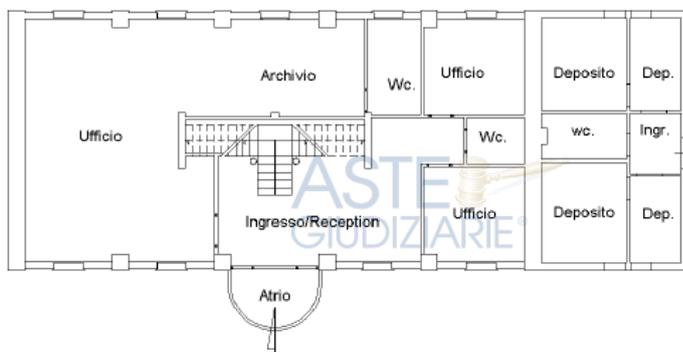
– Modifiche delle tramezzature interne con diversa distribuzione degli ambienti ad uso ufficio;

– Ampliamento della SUL per circa 6.00 mq e del VFT per circa 19.00 mc al piano terra e primo, mediante costruzione di appendice semicircolare in vetro e acciaio (bussola di ingresso a piano terra ed ufficio al piano primo);

– Modifiche prospettiche derivanti da una diversa realizzazione delle bucaure;

– Cambio di destinazione d'uso parziale del piano terra da magazzino agricolo ad ufficio.

### Piano terra-h 3,00 m



## STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in buono stato conservativo.

## PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto insiste in un'area di pertinenza comune funzionale a raggiungere tutti gli altri immobili, comprese le abitazioni, gli uffici, i beni non oggetto di esecuzione acquisiti nel patrimonio di Roma Capitale. All'area su cui insistono i beni si aggiunge l'area di parcheggio e la strada privata a cui si accede da via di Lunghezza 252. L'area evidenziata presenta un perimetro non coincidente con quello della particella di riferimento.



## PARTI COMUNI

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio adibito ad uffici è frutto della trasformazione di una costruzione esistente, presenta una struttura portante in c.a. e muratura portante, una copertura a falde in legno con supporti/tiranti metallici, le pareti perimetrali del piano T sono intervallate da aperture di uguali dimensioni dotate di inferriate metalliche mentre a piano 1 le pareti perimetrali sono prevalentemente in vetro e alluminio, dotati di elementi schermanti interni (veneziane). Le suddivisioni interne dei locali sono realizzate con tramezzi che a piano 1 raggiungono l'altezza di 2.75 m circa e la parte restante individuata dalle falde è chiusa per mezzo di pannelli in vetro con montanti metallici; gli ambienti adibiti ad ufficio sono dotati di infissi interni in legno, pavimenti ceramici colore chiaro a piano T e color mattone/cotto a piano 1, le pareti sono intonacate di colore chiaro, mentre i servizi sono dotati su parte dello sviluppo verticale di piastrelle chiare. Il sistema di raffrescamento/riscaldamento è dotato di fancoil come terminali ed al momento del sopralluogo tutti gli impianti erano funzionanti. Le scale di collegamento interno sono rivestite in marmo mentre quelle esterne in travertino. Esternamente le pareti più lunghe sono caratterizzate dagli infissi, da un intonaco di colore arancione, dal rivestimento con mattoncini facciavista a segnare il passo dei pilastri, mentre le pareti di testa sono caratterizzate da pietra muraria a vista.



**STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile è occupato dai proprietari esecutati.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/05/2005 al 19/12/2005	***** nato a ***** proprietario per 500/1000; ***** nato a ***** proprietario per 500/1000 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>COSTITUZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 19/12/2005	***** SRL, con sede in Roma, proprietà per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>COMPRAVENDITA</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Antonucci Mariateresa					
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

L'immobile non fa parte di un condominio.



- **Bene N° 2** - Silos ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano S1, T
- **Bene N° 3** - Silos ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano 1, 2, 3



**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

La documentazione risulta completa.

**TITOLARITÀ**

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

- \*\*\*\*\* srl (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*

**CONFINI**

Il silos è libero su tutti i lati ad eccezione della porzione a sud che è contigua ad uno spazio produttivo che non rientra negli immobili pignorati. Le porzioni libere insistono su aree carrabili e di transito pedonale.

**CONSISTENZA**

**Bene N° 2** - Silos ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano S1, T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	38,00 mq	38,00 mq	1,00	38,00 mq	2,70 m	S1,T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>38,00 mq</b>		

<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>38,00 mq</b>	

**Bene N° 3 - Silos ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano 1, 2, 3**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	73,00 mq	73,00 mq	1,00	73,00 mq	2,70 m	1,2,3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>73,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>73,00 mq</b>		

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**Bene N° 2 - Silos ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano S1, T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/06/2005 al 17/06/2006	***** SRL	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 667, Part. 98, Sub. 503, Zc. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 1,5 vani Rendita € 143,32 Piano S1,T
Dal 17/06/2006 al 09/11/2015	***** SRL	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 667, Part. 98, Sub. 503, Zc. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 1,5 vani Rendita € 143,32 Piano S1,T
Dal 09/11/2015 al 18/11/2021	***** SRL	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 667, Part. 98, Sub. 503, Zc. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 1,5 Superficie catastale 38 mq Rendita € 143,32 Piano S1, T

**Bene N° 3 - Silos ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano 1, 2, 3**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/06/2005 al 17/06/2006	***** SRL	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 667, Part. 98, Sub. 504, Zc. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3,5 vani Rendita € 334,41 Piano 1,2,3
Dal 17/06/2006 al 09/11/2015	***** SRL	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 667, Part. 98, Sub. 504, Zc. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3,5 Rendita € 334,41

		Piano 1,2,3
Dal 09/11/2015 al 18/11/2021	***** SRL	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 667, Part. 98, Sub. 504, Zc. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3,5 Superficie catastale 73 mq Rendita € 334,41 Piano 1,2,3

## DATI CATASTALI

**Bene N° 2** - Silos ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano S1, T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	667	98	503	6	A4	5	1,5 vani	38 mq	143,32 €	S1, T	

**Bene N° 3** - Silos ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano 1, 2, 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	667	98	504	6	A4	5	3,5 vani	73 mq	334,41 €	1,2,3	

### Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo non sono state riscontrate difformità.

## PRECISAZIONI

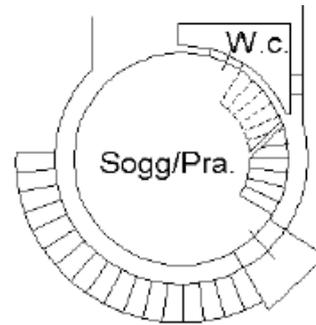
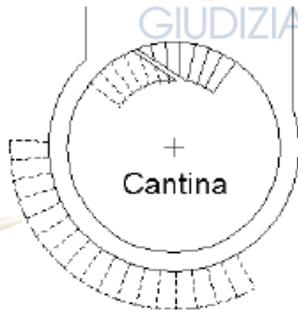
La planimetria del bene (all'atto di acquisto identificato con part. 98 sub. 503 e 504) al 17/06/2005 risulta essere quella a seguire, che è l'unica depositata. Dalla Determinazione Dirigenziale (repertorio CH/546/2017 protocollo CH/27962/2017 POS.DE- 290/12) risulta che sia stata:

- Ampliata l'altezza e la sezione con sopraelevazione dello stesso per circa 4,94 (l'altezza rappresentata nella DIA prot. CH 28495/04 è pari a 7,00 m);
- Ampliamento della superficie a terra e creazione di due nuovi solai con aumento della SUL pari a 43,30 mq;
- Ampliamento del volume per circa 181,00 mq;
- Realizzazione di scala esterna per il collegamento del piano terra con il piano primo;
- Modifiche prospettiche derivanti da una diversa realizzazione delle bucatore;

– Modifiche interne derivanti dalla realizzazione di scale e dalla modifica delle tramezzature dell'edificio residenziale.

p. interrato

h-2,70 m

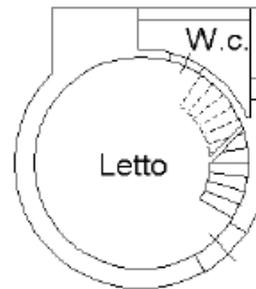
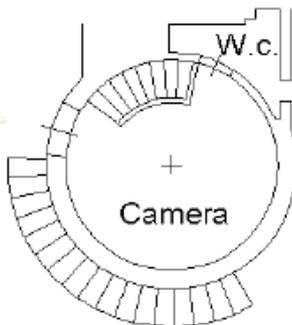


p. primo

h-2,70 mt.

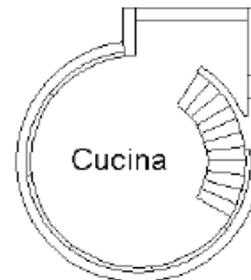
p. terra

h-2,70 m



p. secondo

h-2,70 m



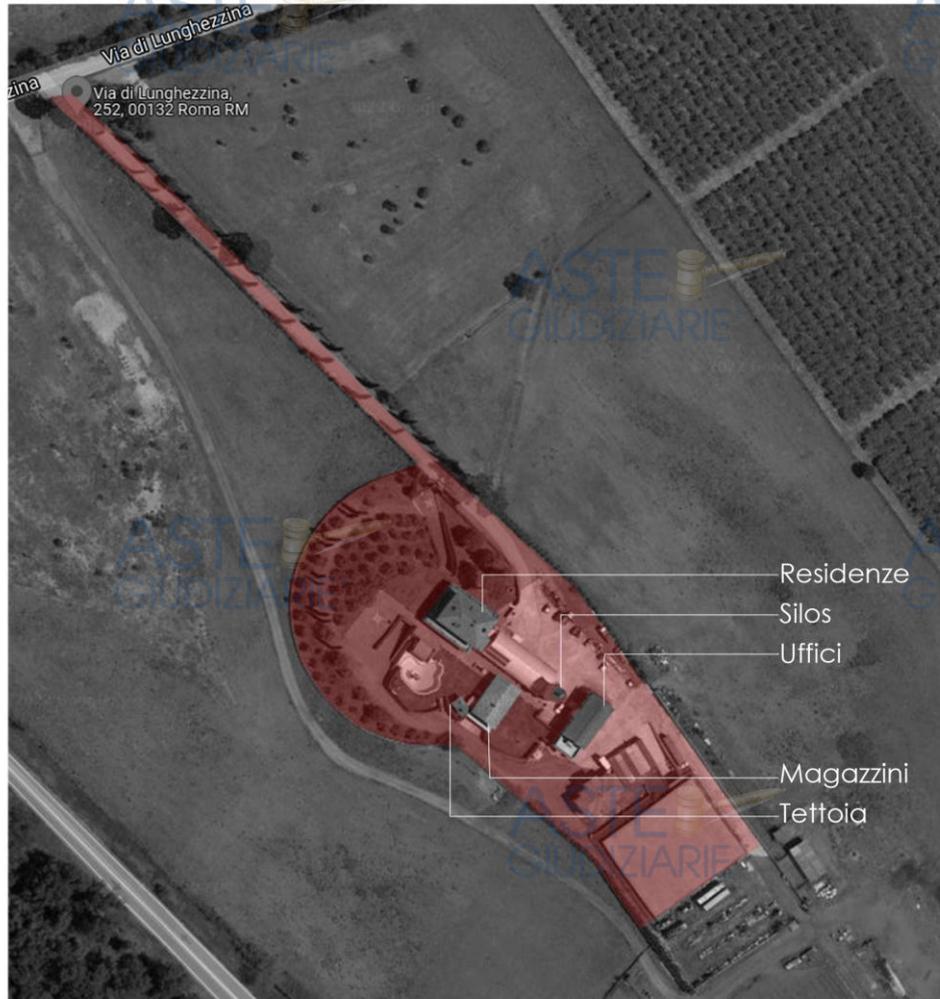
p. terzo

## STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in buono stato conservativo.



L'immobile in oggetto insiste in un'area di pertinenza comune funzionale a raggiungere tutti gli altri immobili, comprese le abitazioni, gli uffici, i beni non oggetto di esecuzione acquisiti nel patrimonio di Roma Capitale. All'area su cui insistono i beni si aggiunge l'area di parcheggio e la strada privata a cui si accede da via di Lunghezza 252. L'area evidenziata presenta un perimetro non coincidente con quello della particella di riferimento.



PARTI COMUNI

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il silos è realizzato con struttura in c.a., si sviluppa in planimetria con un diametro di 4.45 m per piano. Si accede all'interno dal piano T per mezzo di una scala esterna rivestita in travertino dotata di corrimano, mentre internamente i piani sono collegati per mezzo di una scala rivestita in marmo. Le pareti interne sono intonacate di colore chiaro, i pavimenti sono in ceramica color cotto. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni sono in alluminio con inferriate. Il bagno è dotato di maioliche anche su parte dello sviluppo verticale delle pareti.

Esternamente il silos è intonacata di un colore bianco e l'ingresso a piano T è dotato di pensilina.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**Bene N° 2** - Silos ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano S1, T

**Bene N° 3** - Silos ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano 1, 2, 3

L'immobile è occupato dagli esecutati.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**Bene N° 2** - Silos ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano S1, T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/06/2005 al 19/12/2005	***** nato a ***** proprietario per 500/1000, ***** nato a ***** proprietario per 500/1000. Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>VARIAZIONE DESTINAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 19/12/2005	*****SRL con sede in Roma, proprietà per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>COMPRAVENDITA</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Antonucci Mariateresa					
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

**Bene N° 3** - Silos ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano 1, 2, 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/06/2005 al 19/12/2005	***** nato a ***** proprietario per 500/1000, ***** nato a ***** proprietario per 500/1000.	<b>VARIAZIONE DI DESTINAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



	Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 19/12/2005	*****SRL con sede in Roma, proprietà per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Antonucci Mariateresa			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile non fa parte di un condominio.

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano S1
- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\*\* srl (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*

CONFINI

**Bene N° 4** - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano S1 - La costruzione è posta a piano S1 quindi è interrata.

**Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T - La costruzione è libera su tutti i lati, il lato ovest affaccia sul locale produttivo non oggetto di esecuzione, il lato est affaccia su terreno agricolo, il fronte nord e sud affaccia sul giardino comune.

CONSISTENZA

**Bene N° 4** - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano S1

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	---------	-------

	Netta	Lorda		Convenzionale		
Magazzino	144,00 mq	159,00 mq	1,00	159,00 mq	2,70 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>159,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>159,00 mq</b>		

**Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	135,00 mq	159,00 mq	1,00	159,00 mq	3,50 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>159,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>159,00 mq</b>		

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

**Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/05/2005 al 04/05/2006	***** , ***** - ***** SRL	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 667, Part. 97, Sub. 1, Zc. 6 Categoria C6 Cl.5, Cons. 144 Rendita € 185,92 Piano S1
Dal 04/05/2006 al 09/11/2015	***** SRL	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 667, Part. 97, Sub. 1, Zc. 6 Categoria C6 Cl.5, Cons. 144 Rendita € 185,92 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 18/11/2021	***** SRL	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 667, Part. 97, Sub. 1, Zc. 6 Categoria C6 Cl.5, Cons. 144 Superficie catastale 159 mq Rendita € 185,92 Piano S1

**Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/05/2005 al 04/05/2006	***** , ***** - ***** SRL	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 667, Part. 97, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C2 Cl.5, Cons. 135 Rendita € 292,83

		Piano T
Dal 04/05/2006 al 09/11/2015	***** SRL	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 667, Part. 97, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C2 Cl.5, Cons. 135 Rendita € 292,83 Piano T
Dal 09/11/2015 al 18/11/2021	***** SRL	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 667, Part. 97, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C2 Cl.5, Cons. 135 Superficie catastale 159 mq Rendita € 292,83 Piano T

## DATI CATASTALI

**Bene N° 4** - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	667	97	1	6	C6	5	144	159 mq	185,92 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo è stato possibile rilevare la presenza lungo tutto il perimetro la presenza di finestre poste all'intradosso del solaio.

**Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	667	97	2	6	C2	5	135	159 mq	292,83 €	T	

### Corrispondenza catastale

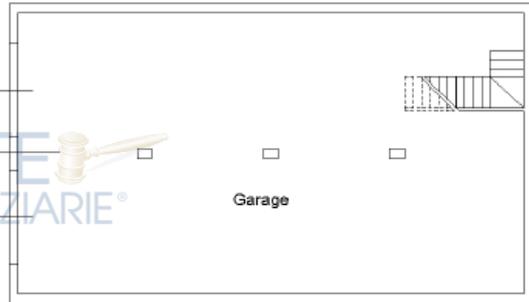
Durante il sopralluogo è stato possibile rilevare una conformità dello spazio in la presenzaterno, l'unica differenza riguarda la presenza di un terrazzo accessibile dal lato corto sulla sinistra del piano T.

## PRECISAZIONI

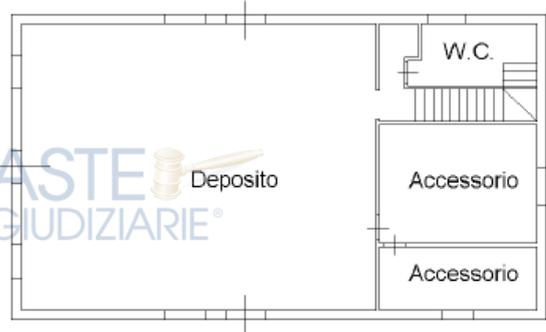
Le planimetrie dei beni (all'atto di acquisto identificato con part. 97 sub. 1-25) al 04/05/2005 risultano essere quelle a seguire.

- Rispetto allo stato attuale nella pianta del piano S1 sono presenti delle finestre lungo tutto il perimetro dell'edificio;
- Rispetto allo stato attuale nella pianta del piano T non sono presenti difformità ad eccezione della presenza di un camino al centro dell'ambiente "deposito" e la presenza di un terrazzo sul lato corto sulla sinistra.

Piano S1



Piano T

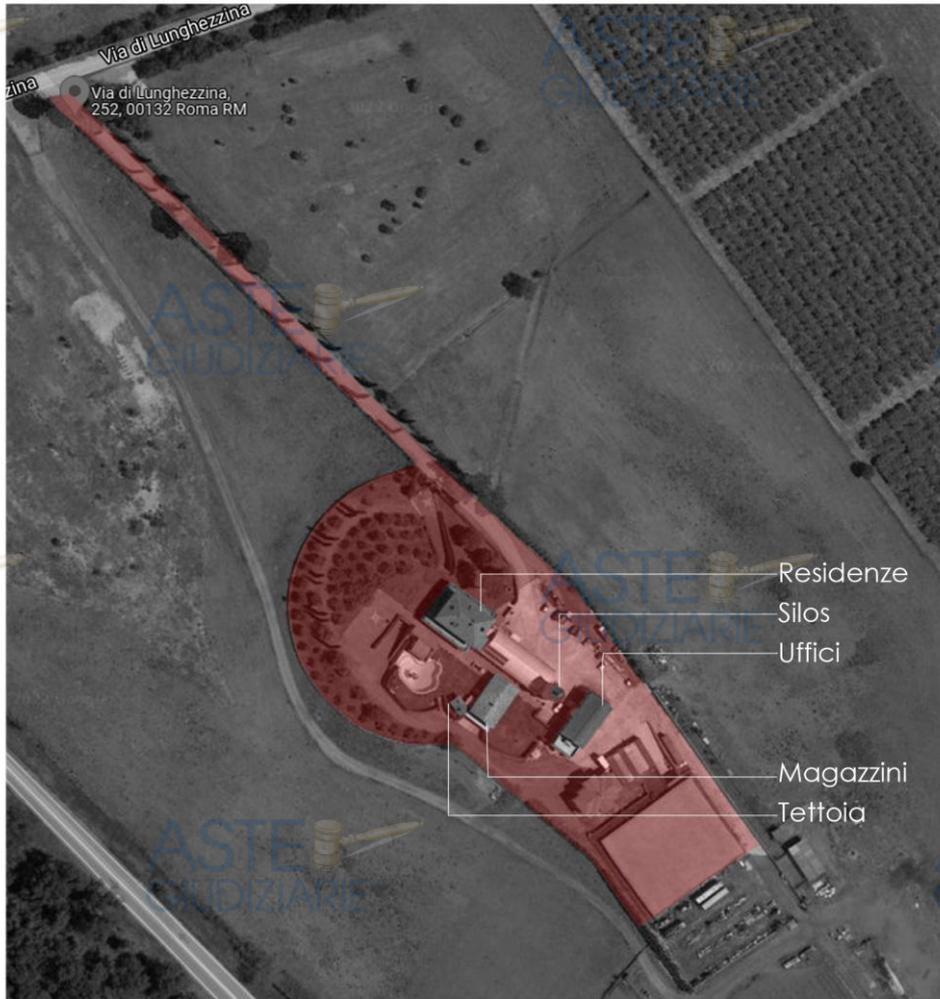


### STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in buono stato conservativo.

### PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto insiste in un'area di pertinenza comune funzionale a raggiungere tutti gli altri immobili, comprese le abitazioni, gli uffici, i beni non oggetto di esecuzione acquisiti nel patrimonio di Roma Capitale. All'area su cui insistono i beni si aggiunge l'area di parcheggio e la strada privata a cui si accede da via di Lunghezza 252. L'area evidenziata presenta un perimetro non coincidente con quello della particella di riferimento.



**PARTI COMUNI**

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**Bene N° 4** - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezzina 252, piano S1 - L'immobile è costituito con una struttura in c.a., internamente il pavimento è in cemento, le pareti ed il soffitto intonacate di bianco, gli infissi sono in metallo con inferriate, l'accesso è definito da serrande in metallo e all'interno non sono presenti partizioni ma un unico ambiente con altezza 2.70m.

**Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezzina 252, piano T - La costruzione ha struttura portante in c.a., la copertura è a falde con rivestimento esterno in coppi in laterizio, l'esterno è intonacato di colore arancione con parti di pietra muraria a vista, l'accesso è raggiungibile per mezzo di una scala esterna rivestita in travertino. Gli infissi sono in alluminio con inferriate metalliche; internamente è possibile osservare la capriata lignea con tiranti metallici. Le pareti interne sono in parte intonacate ed in parte rivestite con pannelli lignei; sono in legno anche gli infissi interni. Il pavimento è ceramico di colore cotto. Le pareti del bagno e della cucina sono in parte rivestite con piastrelle.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

Il bene è occupato dagli esecutati.

Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/05/2005 al 19/12/2005	***** nato a ***** con proprietà per 500/1000, Di ***** nato a ***** con proprietà per 500/1000. Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>COSTITUZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 19/12/2005	***** SRL con sede in Roma proprietà per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Antonucci Mariateresa			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/05/2005 al 19/12/2005	***** nato a ***** con proprietà per 500/1000, Di ***** nato a ***** con proprietà per 500/1000. Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>COSTITUZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Dal 19/12/2005	***** SRL con sede in Roma proprietà per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Antonucci Mariateresa			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene non fa parte di un condominio.

**Bene N° 6** - Tettoia ubicata a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T



**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

La documentazione risulta completa.

**TITOLARITÀ**

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

- \*\*\*\*\* srl (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*

**CONFINI**

Il bene è libero su tutti i lati ed affaccia sul giardino comune.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	18,00 mq	18,00 mq	1,00	18,00 mq	2,80 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>18,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>18,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/09/2008 al 30/09/2009	***** SRL	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 667, Part. 96, Zc. 6 Categoria C7 Cl.3, Cons. 18 Rendita € 53,92 Piano T
Dal 30/09/2009 al 09/11/2015	***** SRL	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 667, Part. 96, Zc. 6 Categoria C7 Cl.3, Cons. 18 Rendita € 53,92 Piano T
Dal 09/11/2015 al 18/11/2021	***** SRL	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 667, Part. 96, Zc. 6 Categoria C7 Cl.3, Cons. 18 Superficie catastale 18 mq Rendita € 53,92 Piano T

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	667	96		6	C7	3	18	18 mq	53,92 €	T	

### Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo non sono state riscontrate difformità.

## PRECISAZIONI

La planimetria del bene (all'atto di acquisto identificato con part. 95) al 17/06/2005 risulta essere quella a seguire.

### Particella 95

Piano terra-h media 2,73 m



Al 30/09/2008 la planimetria risulta quella che segue (identificato al foglio 667, part. 96).



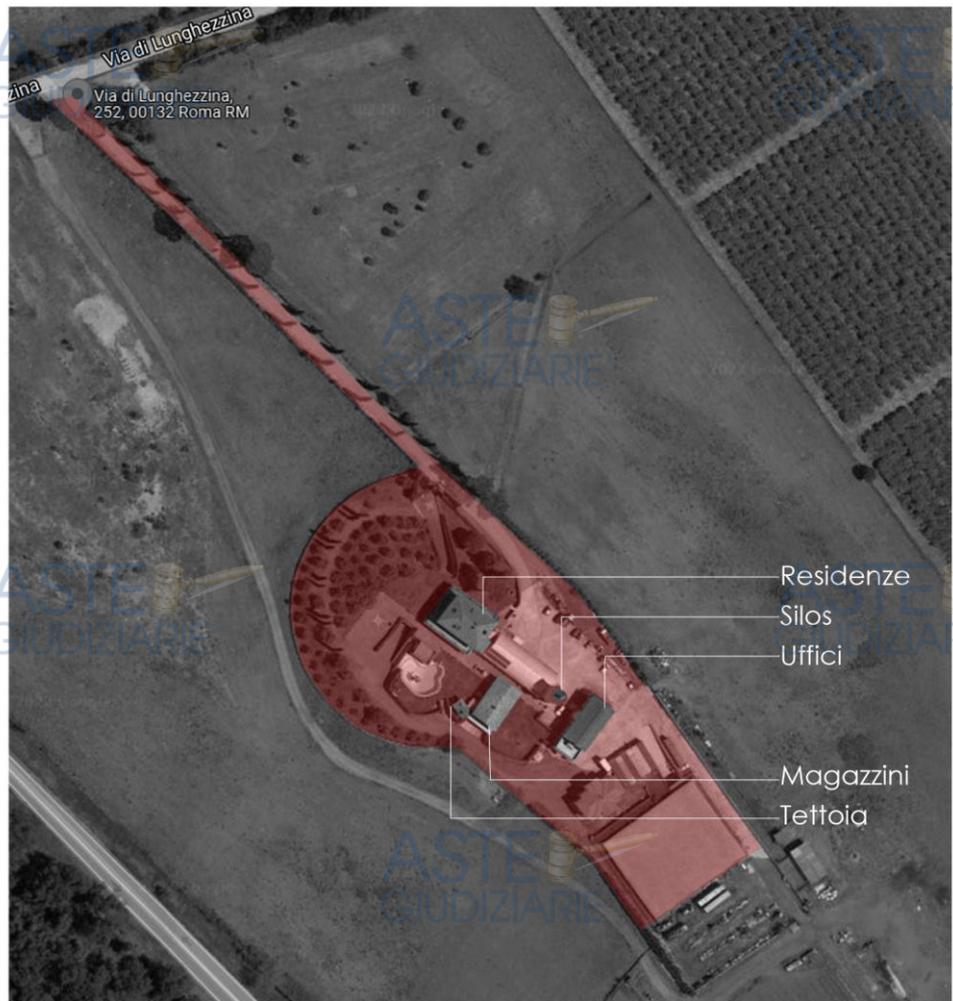
- È stato realizzato un ambiente unico destinato a forno, risulta essere stata modificata la volumetria in riduzione.

### STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in buono stato conservativo.

### PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto insiste in un'area di pertinenza comune funzionale a raggiungere tutti gli altri immobili, comprese le abitazioni, gli uffici, i beni non oggetto di esecuzione acquisiti nel patrimonio di Roma Capitale. All'area su cui insistono i beni si aggiunge l'area di parcheggio e la strada privata a cui si accede da via di Lunghezza 252. L'area evidenziata presenta un perimetro non coincidente con quello della particella di riferimento.



PARTI COMUNI



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tettoia è costituita da una struttura in c.a. definita da pilastri rivestiti con mattoncini facciavista, la copertura è definita da un tetto a falda con finitura in coppi laterizi. La pavimentazione è in ceramica per esterni di color cotto. Non sono presenti infissi.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene è ad uso dei proprietari esegutati.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/2008 al 18/11/2021	***** SRL con sede in Roma, proprietà per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>COSTITUZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene non fa parte di un condominio.

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T,1,2
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano S1



### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione risulta completa.

### TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\*\* srl (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*

### CONFINI

**Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T,1,2 - L'appartamento confina con ad est con un locale produttivo non facente parte dei beni oggetto di esecuzione, ad ovest confina con l'appartamento definito dalla part. 504 e gli altri lati sono liberi, in particolare a nord ed a sud l'affaccio è sul giardino comune.

**Bene N° 8** - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano S1 - Il garage confina ad est con il locale produttivo non oggetto di perizia, a sud confina con la rampa di accesso (sub 502), ad ovest con il garage contiguo (sub. 507), a nord con il terreno.

### CONSISTENZA

**Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T,1,2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	190,00 mq	208,00 mq	1,00	208,00 mq	2,70 m	T,1,2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>208,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>208,00 mq</b>		

### Bene N° 8 - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	27,00 mq	32,00 mq	1,00	32,00 mq	3,00 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>32,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>32,00 mq</b>		

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

#### Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T,1,2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/09/2008 al 30/09/2009	***** SRL	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 667, Part. 419, Sub. 505, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 7,5 Rendita € 1.549,37 Piano T,1,2
Dal 30/09/2009 al 09/11/2015	***** SRL	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 667, Part. 419, Sub. 505, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 7,5 Rendita € 1.549,37 Piano T,1,2
Dal 09/11/2015 al 18/11/2021	***** SRL	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 667, Part. 419, Sub. 505, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 208 mq Rendita € 1.549,37 Piano T,1,2

#### Bene N° 8 - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/09/2008 al 30/09/2009	***** SRL	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 667, Part. 419, Sub. 508, Zc. 6 Categoria C6 Cl.5, Cons. 27 Rendita € 34,86 Piano S1

Dal 30/09/2009 al 09/11/2015	***** SRL	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 667, Part. 419, Sub. 508, Zc. 6 Categoria C6 Cl.5, Cons. 27 Rendita € 34,86 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 18/11/2021	***** SRL	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 665, Part. 419, Sub. 508, Zc. 6 Categoria C6 Cl.5, Cons. 27 Superficie catastale 32 mq Rendita € 34,86 Piano S1

## DATI CATASTALI

**Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezzina 252, piano T,1,2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	667	419	505	6	A7	6	7,5	208 mq	1549,37 €	T,1,2	

### Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo non sono state rilevate difformità planimetriche.

**Bene N° 8** - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezzina 252, piano S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	667	419	508	6	C6	5	27	32 mq	34,86 €	S1	

### Corrispondenza catastale

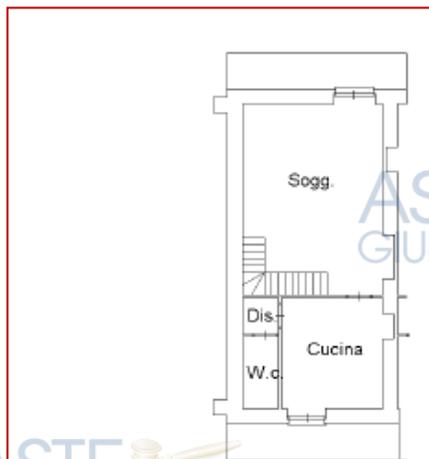
Durante il sopralluogo è stata riscontrata una difformità nella porzione del garage a confine con la rampa, in particolare non è presente una serranda di accesso per autovetture ma una porta in legno ad uso esclusivo pedonale.

## PRECISAZIONI

La planimetria del bene (all'atto di acquisto identificato con part. 419 sub. 3) al 04/05/2005 risulta essere quella a seguire.

p. Terra  
h 2,70

p. Primo  
h 2,70



Piano Terra-h media 3,20 mt.



Piano Prima-h media 3,10 mt.



p. Secondo  
hm= 2,82

- Ampliamento a piano primo del ripostiglio esistente in muratura costruito sulla copertura dell'aderente edificio ex vaccheria per una SUL pari a circa 5,90 mq ed un volume pari a circa 16,00 con trasformazione dello stesso in servizio igienico annesso ad un'unità abitativa;
- Realizzazione di un porticato stamponato di mq 133,57 in muratura realizzato sui tre lati liberi dell'edificio;
- Realizzazione di terrazzo praticabile di mq. 133, 57 al piano primo (copertura del porticato del piano terra);
- Trasformazione parziale dei locali interrati destinati ad autorimessa in locali cantine a servizio delle sovrastanti unità abitative;
- Modifiche interne derivanti dalla realizzazione di scale e dalla modifica delle tramezzature interne;
- Modifica della copertura dell'edificio derivante dal taglio delle falde per la realizzazione dei terrazzi (denominate chiostrine nell'elaborato) accessibili dai piani soffitta;
- Modifiche prospettive derivanti da una diversa realizzazione delle bucatore;

- Modifica della quota di imposta dei solai di calpestio con conseguente aumento della SUL del piano sottotetto per circa 128,00 mq totali;
- Innalzamento della quota di imposta della falda del tetto per circa 22 cm (nella DIA prot. CH 28495/04 il tetto è impostato a 7,38 m mentre nella successiva DIA prot. CH 62439/08 il tetto è impostato a 7.60 m) con conseguente aumento del volume di circa 46,20 mc.

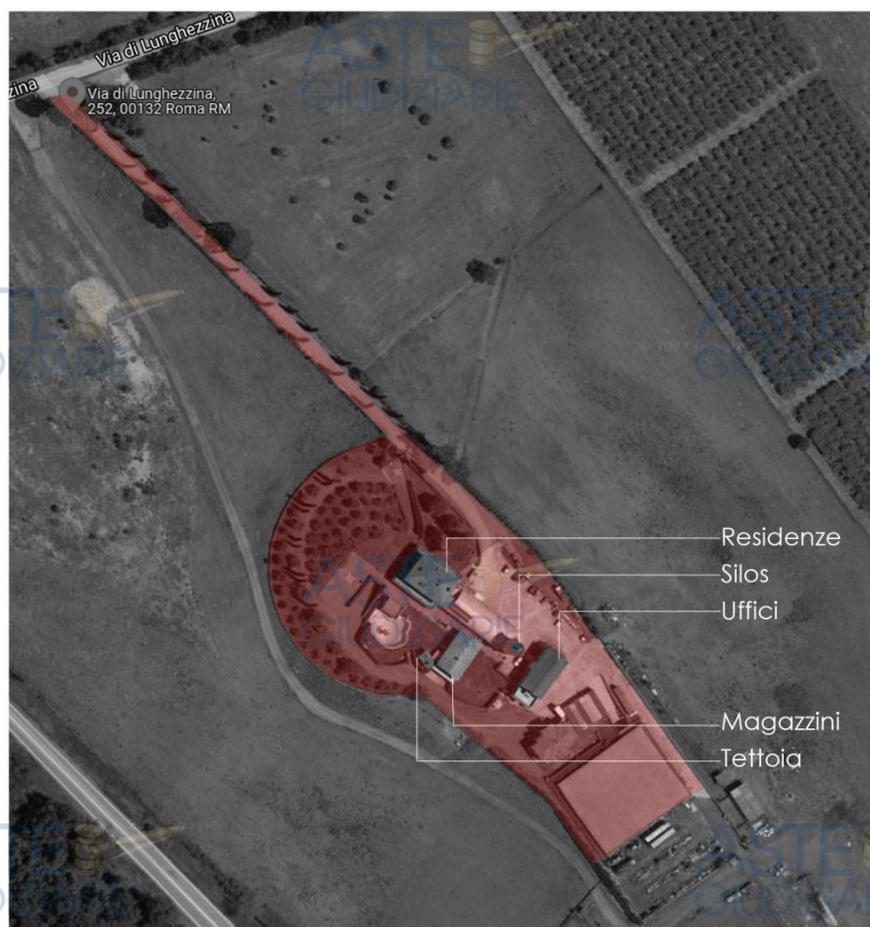
Sulla particella 419 è stato effettuato un passaggio dalla presenza di due edifici residenziali a tre unità abitative.

## STATO CONSERVATIVO

**Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezzina 252, piano T,1,2 - Il bene si trova in buono stato conservativo.

**Bene N° 8** - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezzina 252, piano S1 - Il bene si conserva in buono stato conservativo.

## PARTI COMUNI



**PARTI COMUNI**

L'immobile in oggetto insiste in un'area di pertinenza comune funzionale a raggiungere tutti gli altri immobili, comprese le abitazioni, gli uffici, i beni non oggetto di esecuzione acquisiti nel patrimonio di Roma Capitale. All'area su cui insistono i beni si aggiunge l'area di parcheggio e la strada privata a cui si accede da via di Lunghezzina 252. L'area evidenziata presenta un perimetro non coincidente con quello della particella di riferimento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezzina 252, piano T,1,2 - L'abitazione è costituita da una struttura in c.a., la copertura è definita da un tetto a falda con finitura esterna in coppi laterizi. Esternamente le pareti sono in parte con mattoni facciavista, in parte con pietra muraria a vista ed altre porzioni sono in intonaco di colore arancione. L'area porticata è definita da pilastri rifiniti con mattoni facciavista.

Internamente i pavimenti sono in gres di colore chiaro ad eccezione dei bagni e della cucina che presentano delle ceramiche più scure, che si sviluppano anche in parte per l'altezza delle pareti. Le scale di collegamento interno sono rivestite in laminato scuro. Le pareti sono di varie colorazioni (azzurro, beige, rosa, arancio e bianco). Gli infissi sono in alluminio e legno, sono presenti delle inferriate metalliche.

Al momento del sopralluogo gli impianti erano funzionanti.

**Bene N° 8** - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezzina 252, piano S1 - Il garage è costituito da una struttura in c.a., la copertura è definita dal solaio del piano T dell'abitazione.

Internamente i pavimenti sono in cemento, l'infisso di collegamento con la rampa è in legno.

Al momento del sopralluogo gli impianti erano funzionanti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

**Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezzina 252, piano T,1,2 - L'appartamento è occupato da \*\*\*\*\* , la moglie ed i figli.

**Bene N° 8** - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezzina 252, piano S1 - Il garage è ad uso della famiglia che occupa l'appartamento individuato dalla part. 505.

## PROVENIENZE VENTENNALI

**Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezzina 252, piano T,1,2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/2008	***** SRL con sede Roma proprietà per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Variatione - Ampliamento diversa distribuzione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

**Bene N° 8** - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/2008	***** SRL con sede in Roma proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Variazione - ampliamento diversa distribuzione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Il bene non fa parte di un condominio.



- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T,1,2
- **Bene N° 10** - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano S1



### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione risulta completa.

### TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\*\* srl (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*

### CONFINI

**Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T,1,2 - L'appartamento confina con ad est con l'appartamento definito dalla part. 505, ad ovest confina con l'appartamento definito dalla part. 503 e gli altri lati sono liberi, in particolare a nord ed a sud l'affaccio è sul giardino comune.

**Bene N° 10** - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano S1 - Il garage confina ad est con il garage part. 508, ad ovest con il garage part. 506, a sud con la rampa di accesso (sub. 502), a nord con il terreno.

### CONSISTENZA

**Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T,1,2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	179,00 mq	191,00 mq	1,00	191,00 mq	2,70 m	T,1,2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>191,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>191,00 mq</b>		

**Bene N° 10** - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezzina 252, piano S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	30,00 mq	36,00 mq	1,00	36,00 mq	3,10 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>36,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>36,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezzina 252, piano T,1,2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/09/2008 al 30/09/2009	***** SRL	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 667, Part. 419, Sub. 504, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 9 Rendita € 1.859,24 Piano T,1,2
Dal 30/09/2009 al 09/11/2015	***** SRL	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 667, Part. 419, Sub. 504, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 9 Rendita € 1.859,24 Piano T,1,2
Dal 09/11/2015 al 18/11/2021	***** SRL	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 667, Part. 419, Sub. 504, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 9 Superficie catastale 191 mq Rendita € 1.859,24 Piano T,1,2

**Bene N° 10** - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezzina 252, piano S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/09/2008 al 30/09/2009	***** SRL	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 667, Part. 419, Sub. 507, Zc. 6 Categoria C6 Cl.5, Cons. 30 Rendita € 38,73

		Piano S1
Dal 30/09/2009 al 09/11/2015	***** SRL	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 667, Part. 419, Sub. 507, Zc. 6 Categoria C6 Cl.5, Cons. 30 Rendita € 38,73 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 18/11/2021	***** SRL	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 667, Part. 419, Sub. 507, Zc. 6 Categoria C6 Cl.5, Cons. 30 Superficie catastale 36 mq Rendita € 38,73 Piano S1

## DATI CATASTALI

**Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezzina 252, piano T,1,2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	667	419	504	6	A7	6	9	191 mq	1859,24 €	T,1,2	

### Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo non sono state riscontrate difformità.

**Bene N° 10** - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezzina 252, piano S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	667	419	507	6	C6	5	30	36 mq	38,73 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo è stata riscontrata una difformità nella porzione del garage a confine con la rampa, in particolare non è presente una serranda di accesso per autovetture ma una porta in legno ad uso esclusivo pedonale.

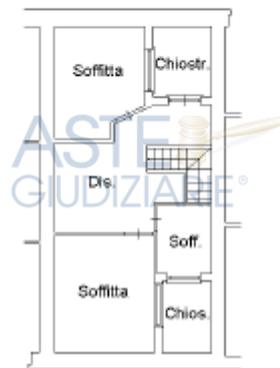
La planimetria del bene (all'atto di acquisto identificato con part. 419 sub. 2) al 04/05/2005 risulta essere quella a seguire.



p. Terra  
h 2,70



p. Primo  
h 2,70



p. Secondo  
hm= 2,82

- Realizzazione di un porticato stampinato di mq 133,57 in muratura realizzato sui tre lati liberi dell'edificio;
- Realizzazione di terrazzo praticabile di mq. 133, 57 al piano primo (copertura del porticato del piano terra);
- Trasformazione parziale dei locali interrati destinati ad autorimessa in locali cantine a servizio delle sovrastanti unità abitative;
- Modifiche interne derivanti dalla realizzazione di scale e dalla modifica delle tramezzature interne;

- Modifica della copertura dell'edificio derivante dal taglio delle falde per la realizzazione dei terrazzi (denominate chiostrine nell'elaborato) accessibili dai piani soffitta;
- Modifiche prospettiche derivanti da una diversa realizzazione delle bucatore;
- Modifica della quota di imposta dei solai di calpestio con conseguente aumento della SUL del piano sottotetto per circa 128,00 mq totali;
- Innalzamento della quota di imposta della falda del tetto per circa 22 cm (nella DIA prot. CH 28495/04 il tetto è impostato a 7,38 m mentre nella successiva DIA prot. CH 62439/08 il tetto è impostato a 7.60 m) con conseguente aumento del volume di circa 46,20 mc.

Sulla particella 419 è stato effettuato un passaggio dalla presenza di due edifici residenziali a tre unità abitative.

## STATO CONSERVATIVO

Il bene si conserva in buono stato conservativo.

## PARTI COMUNI



PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto insiste in un'area di pertinenza comune funzionale a raggiungere tutti gli altri immobili, comprese le abitazioni, gli uffici, i beni non oggetto di esecuzione acquisiti nel patrimonio di Roma Capitale. All'area su cui insistono i beni si aggiunge l'area di parcheggio e la strada privata a cui si accede da via di Lunghezza 252. L'area evidenziata presenta un perimetro non coincidente con quello della particella di riferimento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T,1,2 - L'abitazione è costituita da una struttura in c.a., la copertura è definita da un tetto a falda con finitura esterna in coppi laterizi. Esternamente le pareti sono in parte con mattoni facciavista, in parte con pietra muraria a vista ed altre porzioni sono in intonaco di colore arancione. L'area porticata è definita da pilastri rifiniti con mattoni facciavista.

Internamente i pavimenti sono in gres di colore chiaro a piano T, a piano 1 è presente un gres effetto legno di colore scuro, al piano 2 gres effetto legno di colore chiaro. I bagni presentano piastrelle di diverse colorazioni (viola, azzurre...). Le scale di collegamento interno sono rivestite in marmo chiaro. Le pareti sono di rifinite di colore chiaro. Gli infissi sono in alluminio e legno, sono presenti delle inferriate metalliche.

Al momento del sopralluogo gli impianti erano funzionanti.

**Bene N° 10** - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano S1 - Il garage è costituito da una struttura in c.a., la copertura è definita dal solaio del piano T dell'abitazione.

Internamente i pavimenti sono in cemento, l'infisso di collegamento con la rampa è in legno.

Al momento del sopralluogo gli impianti erano funzionanti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

**Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T,1,2 - Il bene è occupato da \*\*\*\*\* e dalla sua famiglia.

**Bene N° 10** - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano S1 - Il garage è ad uso della famiglia che occupa l'appartamento individuato dalla part. 504.

## PROVENIENZE VENTENNALI

**Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T,1,2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/2008	***** SRL con sede in Roma con proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Variazione - Ampliamento, diversa distribuzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

**Bene N° 10** - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/2008	***** SRL con sede in Roma per proprietà 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Variazione - Ampliamento, diversa distribuzione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene non fa parte di un condominio.

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T,1,2
- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano S1



### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione risulta completa.

### TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\*\* srl (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*

### CONFINI

**Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T,1,2 - L'appartamento confina con ad est con l'appartamento definito dalla part. 504, gli altri lati sono liberi, in particolare a nord, sud ed ovest l'affaccio è sul giardino comune.

**Bene N° 12** - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano S1 - Il garage confina ad est con il garage part. 507, a sud con la rampa di collegamento ed accesso (sub. 502) analogamente ad ovest, a nord con il terreno.

### CONSISTENZA

**Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T,1,2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	169,00 mq	191,00 mq	1,00	191,00 mq	2,70 m	T,1,2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>191,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>191,00 mq</b>		

**Bene N° 12** - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezzina 252, piano S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	22,00 mq	27,00 mq	1,00	27,00 mq	3,20 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>27,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>27,00 mq</b>		

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

**Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezzina 252, piano T,1,2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/09/2008 al 30/09/2009	***** SRL	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 667, Part. 419, Sub. 503, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 7,5 Rendita € 1.549,37 Piano T,1,2
Dal 30/09/2009 al 09/11/2015	***** SRL	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 667, Part. 419, Sub. 503, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 7,5 Rendita € 1.549,37 Piano T,1,2
Dal 09/11/2015 al 18/11/2021	***** SRL	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 667, Part. 419, Sub. 503, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 7,5 Superficie catastale 191 mq Rendita € 1.549,37 Piano T,1,2

**Bene N° 12** - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezzina 252, piano S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/09/2008 al 30/09/2009	***** SRL	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 667, Part. 419, Sub. 506, Zc. 6 Categoria C6 Cl.5, Cons. 22 Rendita € 28,41

		Piano S1
Dal 30/09/2009 al 09/11/2015	***** SRL	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 667, Part. 419, Sub. 506, Zc. 6 Categoria C6 Cl.5, Cons. 22 Rendita € 28,41 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 18/11/2021	***** SRL	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 667, Part. 419, Sub. 506, Zc. 6 Categoria C6 Cl.5, Cons. 22 Superficie catastale 27 mq Rendita € 28,41 Piano S1

## DATI CATASTALI

**Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezzina 252, piano T,1,2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	667	419	503	6	A7	6	7,5	191 mq	1549,37 €	T,1,2	

### Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo non sono state riscontrate difformità.

**Bene N° 12** - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezzina 252, piano S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	667	419	506	6	C6	5	22	27 mq	28,41 €	S1	

### Corrispondenza catastale

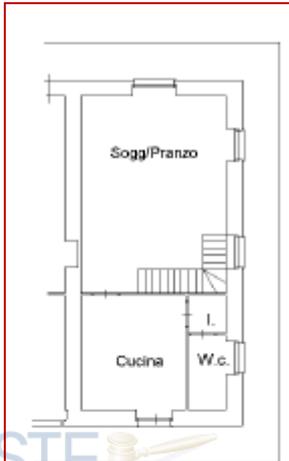
Durante il sopralluogo è stata riscontrata una difformità nella porzione del garage a confine con la rampa, in particolare non è presente una serranda di accesso per autovetture ma una porta in legno ad uso esclusivo pedonale.

## PRECISAZIONI

La planimetria del bene (all'atto di acquisto identificato con part. 419 sub. 1) al 04/05/2005 risulta essere quella a seguire.

p. Terra  
h 2,70

p. Primo  
h 2,70



Piano Terra-h media 3,20 mt.



Piano primo-h media 3,37 mt.



p. Secondo  
hm= 2,82

- Realizzazione di un porticato stamponato di mq 133,57 in muratura realizzato sui tre lati liberi dell'edificio;
- Realizzazione di terrazzo praticabile di mq. 133, 57 al piano primo (copertura del porticato del piano terra);
- Trasformazione parziale dei locali interrati destinati ad autorimessa in locali cantine a servizio delle sovrastanti unità abitative;
- Modifiche interne derivanti dalla realizzazione di scale e dalla modifica delle tramezzature interne;
- Modifica della copertura dell'edificio derivante dal taglio delle falde per la realizzazione dei terrazzi (denominate chiostrine nell'elaborato) accessibili dai piani soffitta;
- Modifiche prospettive derivanti da una diversa realizzazione delle bucaure;
- Modifica della quota di imposta dei solai di calpestio con conseguente aumento della SUL del piano sottotetto per circa 128,00 mq totali;

— Innalzamento della quota di imposta della falda del tetto per circa 22 cm (nella DIA prot. CH 28495/04 il tetto è impostato a 7,38 m mentre nella successiva DIA prot. CH 62439/08 il tetto è impostato a 7.60 m) con conseguente aumento del volume di circa 46,20 mc.

Sulla particella 419 è stato effettuato un passaggio dalla presenza di due edifici residenziali a tre unità abitative.

## STATO CONSERVATIVO

Il bene è in buono stato conservativo.

## PARTI COMUNI



### PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto insiste in un'area di pertinenza comune funzionale a raggiungere tutti gli altri immobili, comprese le abitazioni, gli uffici, i beni non oggetto di esecuzione acquisiti nel patrimonio di Roma Capitale. All'area su cui insistono i beni si aggiunge l'area di parcheggio e la strada privata a cui si accede da via di Lunghezza 252. L'area evidenziata presenta un perimetro non coincidente con quello della particella di riferimento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T,1,2 - L'abitazione è costituita da una struttura in c.a., la copertura è definita da un tetto a falda con finitura esterna in coppi laterizi. Esternamente le pareti sono in parte con mattoni facciavista, in parte con pietra muraria a vista ed altre porzioni sono in intonaco di colore arancione. L'area porticata è definita da pilastri rifiniti con mattoni facciavista.

Internamente i pavimenti sono in gres di colore chiaro ad eccezione dei bagni e della cucina che presentano delle ceramiche di diverse colorazioni (bordeaux, verde...). Le scale di collegamento interno sono rivestite in marmo scuro. Le pareti sono di colorazioni chiare. Gli infissi sono in alluminio e legno, sono presenti delle inferriate metalliche. Al momento del sopralluogo gli impianti erano funzionanti.

**Bene N° 12** - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano S1 - Il garage è costituito da una struttura in c.a., la copertura è definita dal solaio del piano T dell'abitazione. Internamente i pavimenti sono in cemento, l'infisso di collegamento con la rampa è in legno. Al momento del sopralluogo gli impianti erano funzionanti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

**Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T,1,2 - Il bene è occupato da \*\*\*\*\* e da sua moglie.

**Bene N° 12** - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano S1 - Il garage è ad uso della famiglia che occupa l'appartamento individuato dalla part. 503.

## PROVENIENZE VENTENNALI

**Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T,1,2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/2008	***** SRL con sede in Roma proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Variazione - Ampliamento, diversa distribuzione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

**Bene N° 12** - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/2008	***** SRL con sede in Roma proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Variazione - Ampliamento, diversa distribuzione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

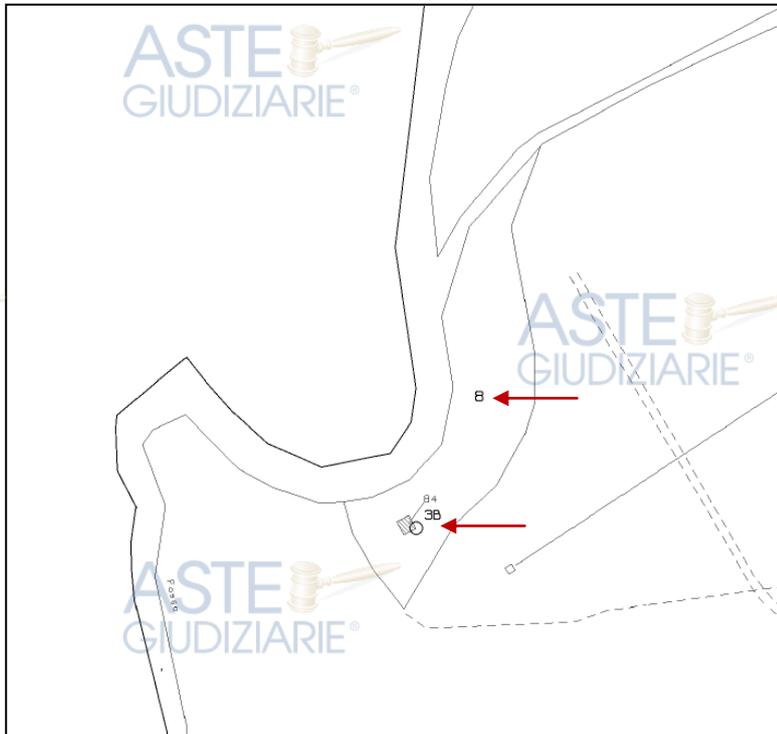
<b>Registrazione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Il bene non fa parte di un condominio.



- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza
- **Bene N° 14** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza, piano T



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione risulta completa.

TITOLARITÀ

**Bene N° 13** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Nato/a a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*
- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)  
Nato/a a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*

**Bene N° 14** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza, piano T

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Nato/a a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*
- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)  
Nato/a a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*

**CONFINI**

**Bene N° 13** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza

Il terreno confina con il fiume Aniene e con altri terreni a destinazione agricola (part. 86, 34)

**Bene N° 14** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza, piano T

Il magazzino è libero su tutti i lati ed insiste sul terreno identificato dalla particella 8.

**CONSISTENZA**

**Bene N° 13** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2863,00 mq	2863,00 mq	1,00	2863,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2863,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2863,00 mq</b>		

**Bene N° 14** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza, piano T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	14,00 mq	17,00 mq	1,00	17,00 mq	3,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>17,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>17,00 mq</b>		

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**Bene N° 13** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/02/1979 al 18/11/2021	***** , ***** - ***** , ***** *****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 667, Part. 8 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 2863

Reddito dominicale € 5,41  
Reddito agrario € 2,51

**Bene N° 14 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza, piano T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/06/2005 al 14/06/2006	***** , ***** ***** , ***** *****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 667, Part. 84, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 14 Rendita € 41,21 Piano t
Dal 14/06/2006 al 09/11/2015	***** , ***** *****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 667, Part. 84, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 14 Rendita € 41,21 Piano t
Dal 09/11/2015 al 18/11/2021	***** , ***** *****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 667, Part. 84, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 14 Superficie catastale 17 mq Rendita € 41,21 Piano t

**DATI CATASTALI**

**Bene N° 13 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
667	8				Pascolo	1	2863 mq	5,41 €	2,51 €	

**Bene N° 14 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza, piano T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	667	84		6	C2	7	14	17 mq	41,21 €	t	

**Corrispondenza catastale**

Durante il sopralluogo non sono state riscontrate difformità.

**PRECISAZIONI**

Il terreno è raggiungibile attraversando la part. 34.

**STATO CONSERVATIVO**

**Bene N° 13** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza

Il bene si presenta in buono stato.

**Bene N° 14** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza, piano T

Il bene non è in buono stato conservativo, è ricoperto da cespugli e rovi.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**Bene N° 13** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza

Il terreno si sviluppa in prossimità del fiume Aniene, su di esso è presente un magazzino adibito a pozzo (foglio 667, part. 84).

**Bene N° 14** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza, piano T

Il magazzino è in muratura. Le altre caratteristiche non sono state riscontrate in quanto il bene non è visitabile/accessibile.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**Bene N° 13** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza

Il terreno è ad uso dei proprietari dello stesso.

**Bene N° 14** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza, piano T

Il bene è ad uso dei proprietari ed è adibito a pozzo.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**Bene N° 13** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza

Periodo	Proprietà	Atti			
al 12/12/1973	***** nata a *****, ***** nata a ***** Di ***** nata a ***** ***** ***** nato a **** ***** ***** nato a **** il *****	<b>Intestati dall'impianto meccanografico</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>



	***** nata a *** il ***** Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 12/12/1973 al 19/12/2005	***** nato a ***** proprietà per 500/1000, ***** nato a ***** proprietà per 500/1000 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Istrumento eseguito ai soli fini della continuità storica</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ciuro Gaetano			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 19/12/2005	***** nato a ***** proprietà per 1/2, Di ***** nato a ***** proprietà per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Mariateresa Antonucci			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

**Bene N° 14 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza, piano T**

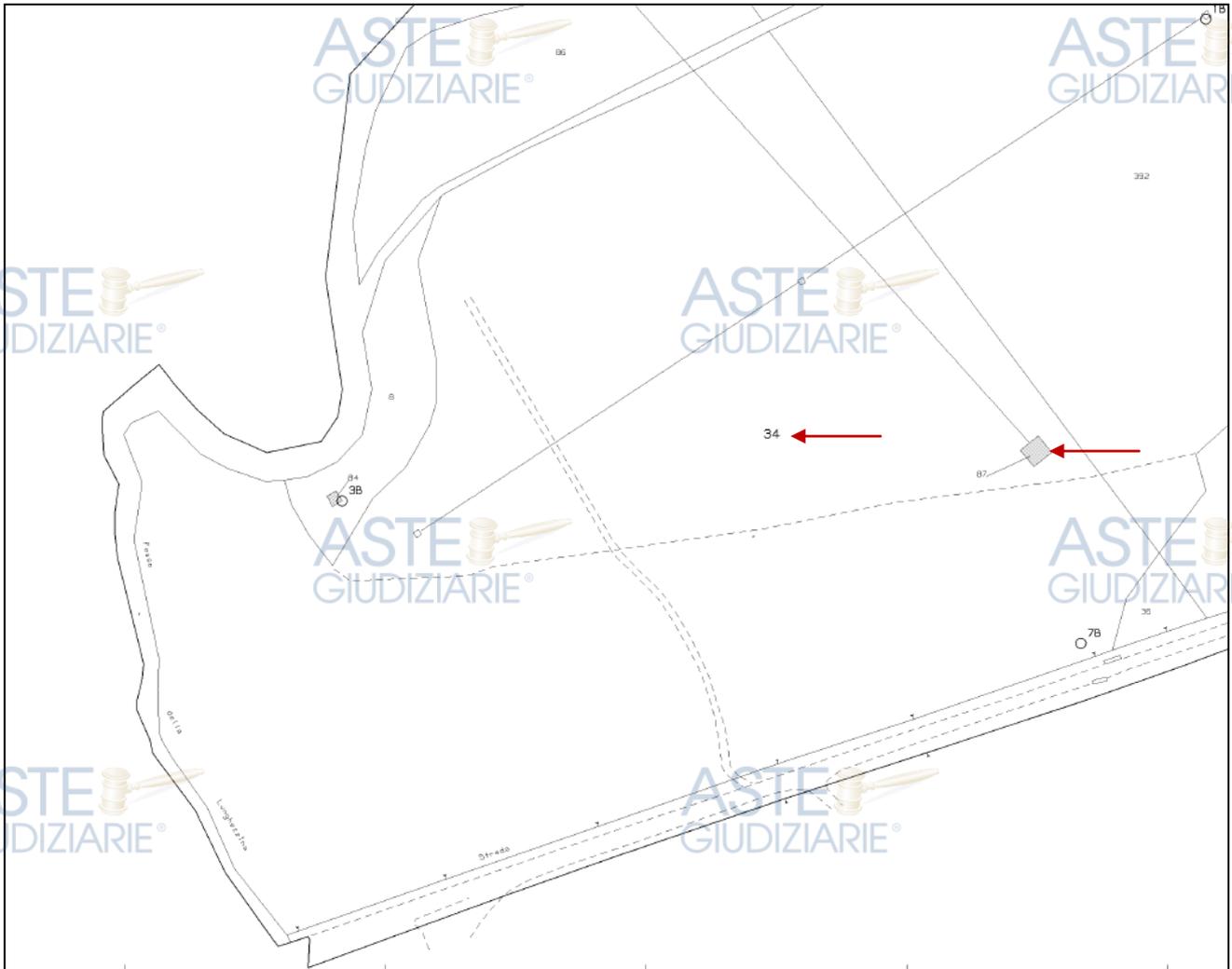
<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 14/06/2005 al 19/12/2005	***** nato a ***** proprietà per 500/1000, ***** nato a ***** proprietà per 500/1000 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>COSTITUZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 19/12/2005 ***** nato a ***** proprietà per 1/2, Di ***** nato a ***** proprietà per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	Mariateresa Antonucci			
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non è presente condominio.

- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezzina
- **Bene N° 16** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezzina, piano t



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione risulta completa.

TITOLARITÀ

**Bene N° 15** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezzina

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Nato/a a \*\*\*\*\*



- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)  
Nato/a a \*\*\*\*\*

**Bene N° 16** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza, piano t

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Nato/a a \*\*\*\*\*
- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)  
Nato/a a \*\*\*\*\*

### CONFINI

**Bene N° 15** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza

Il terreno confina con altri appezzamenti di terreno identificati dalle part. 8, 86, 392,397,3, il fiume Aniene e con via di Lunghezza.

**Bene N° 16** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza, piano t

Il bene è libero su tutti i lati ed insiste sul terreno identificato dalla part. 34.

### CONSISTENZA

**Bene N° 15** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	75275,00 mq	75275,00 mq	1,00	75275,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>75275,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>75275,00 mq</b>		

**Bene N° 16** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza, piano t

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	56,00 mq	64,00 mq	1,00	64,00 mq	3,00 m	t
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>64,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>64,00 mq</b>		



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Bene N° 15 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/02/1979 al 18/11/2021	***** , ***** - ***** , ***** *****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 667, Part. 34 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 75275 Reddito dominicale € 1.966,56 Reddito agrario € 660,90

Bene N° 16 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza, piano t

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/06/2005 al 14/06/2006	***** , ***** - ***** , ***** *****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 667, Part. 87, Zc. 6 Categoria C2 Cl.6, Cons. 56 Rendita € 141,72 Piano t
Dal 14/06/2006 al 09/11/2015	***** , ***** *****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 667, Part. 87, Zc. 6 Categoria C2 Cl.6, Cons. 56 Rendita € 141,72 Piano t
Dal 09/11/2015 al 18/11/2021	***** , ***** *****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 667, Part. 87, Zc. 6 Categoria C2 Cl.6, Cons. 56 Superficie catastale 64 mq Rendita € 141,72 Piano T

DATI CATASTALI

Bene N° 15 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
667	34				Seminativo irriguo	1	75275 mq	1966,56 €	660,9 €		

**Corrispondenza catastale**

Durante il sopralluogo è stata constatata l'assenza della costruzione identificata alla part. 87 che insiste sul terreno in oggetto da planimetria catastale.

**Bene N° 16** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza, piano t

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	667	87		6	C2	6	56	64 mq	141,72 €	T	

**Corrispondenza catastale**

Durante il sopralluogo non è stato possibile visionare il bene, non esistente sul terreno su cui ne è indicata la presenza.

**STATO CONSERVATIVO**

**Bene N° 15** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza

Il bene è in buono stato.

**Bene N° 16** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza, piano t

Non è stato possibile constatare lo stato conservativo del bene.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**Bene N° 15** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza

Il terreno è a carattere seminativo e si estende fra l'argine dell'Aniene e la strada via di Lunghezza.

**Bene N° 16** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza, piano t

Non è stato possibile constatare le caratteristiche costruttive del bene.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**Bene N° 15** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza

Il terreno è ad uso dei proprietari.

**Bene N° 16** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza, piano t

Il bene non è utilizzato in quanto non presente.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**Bene N° 15** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza

Periodo	Proprietà	Atti
al 12/12/1973	***** nata a *****,	Intestati dall'impianto meccanografico



***** nata a *****, ***** nata a **** il *****, ***** nato a **** il ***** ***** nato a **** il ***** ***** nata a **** il ***** ***** Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	<b>Istrumento eseguito ai soli fini della continuità storica</b>			
	Dal 12/12/1973 al 19/12/2005 ***** nato a ***** proprietà per 500/1000, Di ***** nato a ***** proprietà per 500/1000 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>
<b>Trascrizione</b>				
<b>Presso</b>		<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>				
<b>Presso</b>		<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>COMPRAVENDITA</b>				
Dal 19/12/2005 ***** nato a ***** proprietà per 1/2, ***** nato a ***** proprietà per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: *****		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>
	Mariateresa Antonucci			
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

**Bene N° 16 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza, piano t**

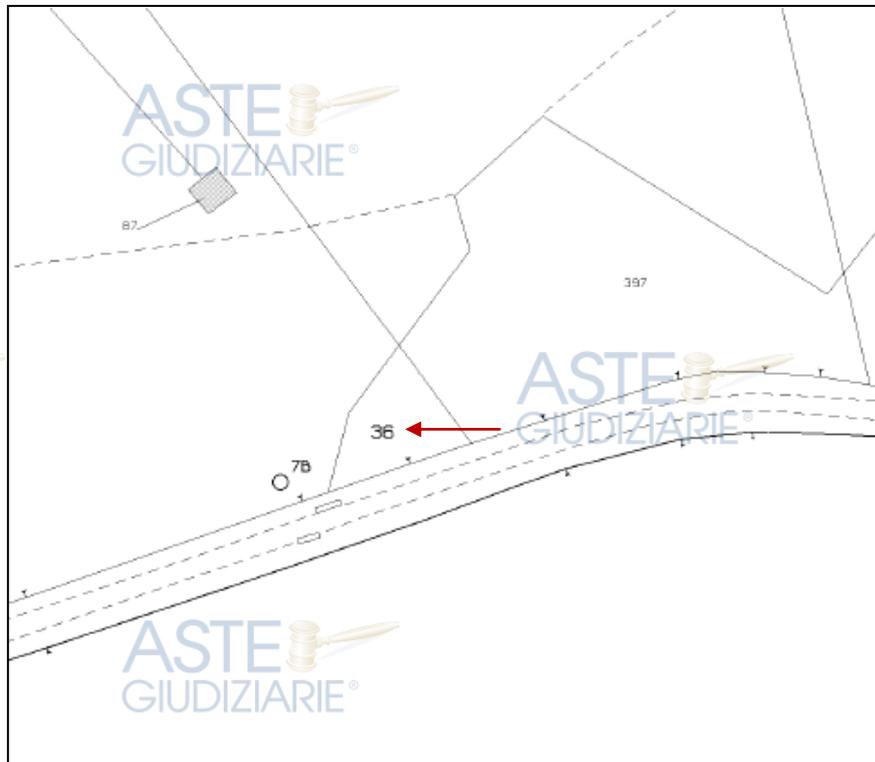
<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>		
Dal 14/05/2005 al 19/12/2005 ***** nato a ***** proprietà per 500/1000, Di ***** nato a ***** proprietà per 500/1000 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>COSTITUZIONE</b>			
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	<b>Trascrizione</b>			

	*****	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 19/12/2005	***** nato a ***** proprietà per 1/2, Di ***** nato a ***** proprietà per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Mariateresa Antonucci			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non è presente condominio.

- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezzina



**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

La documentazione risulta completa.

**TITOLARITÀ**

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Nato/a a \*\*\*\*\*
- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)  
Nato/a a \*\*\*\*\*

**CONFINI**

Il terreno confina con altri appezzamenti di terreno identificati alle part. 34 e 397 e con la strada via di Lunghezzina.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	---------	-------

	Netta	Lorda		Convenzionale		
Terreno agricolo	800,00 mq	800,00 mq	1,00	800,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>800,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>800,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/02/1979 al 18/11/2021	***** , ***** - ***** , ***** *****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 667, Part. 36 Qualità Orto irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 800 Reddito dominicale € 36,24 Reddito agrario € 13,63

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
667	36				Orto irriguo	2	800 mq	36,24 €	13,63 €	

### Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo non sono state riscontrate difformità.

## STATO CONSERVATIVO

Il bene è in buono stato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno è ad uso agricolo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene è in uso dei proprietari.

## PROVENIENZE VENTENNALI

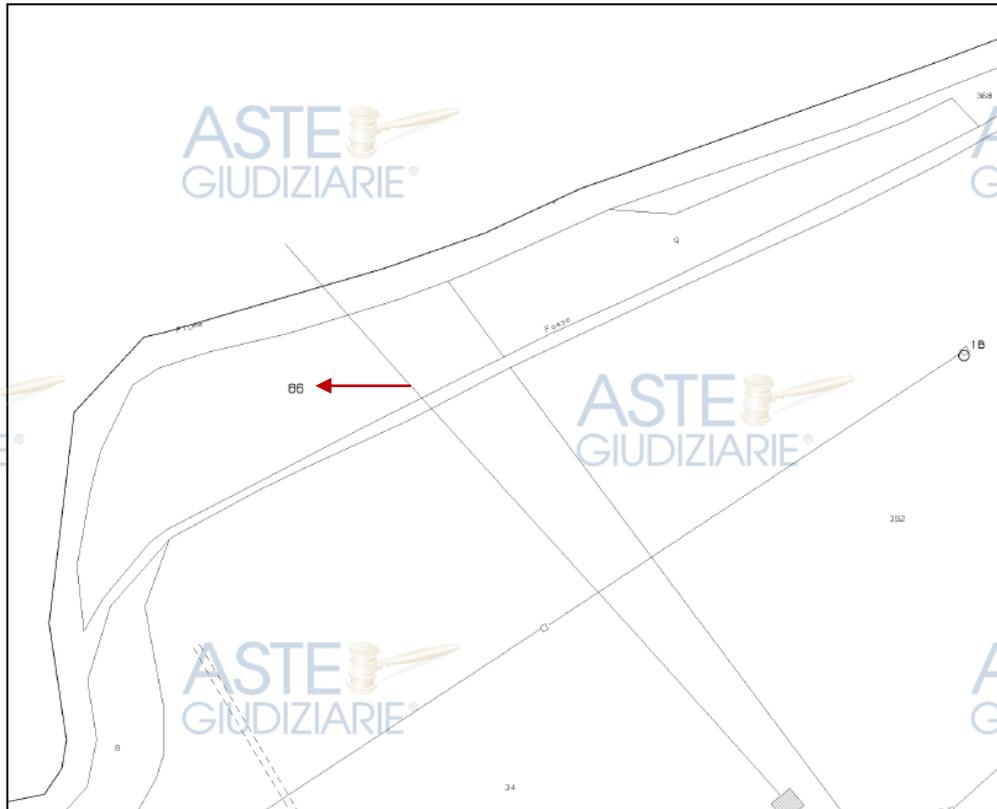
Periodo	Proprietà	Atti
al 12/12/1973	***** nata a *****,	<b>Intestatari dall'impianto meccanografico</b>

***** nata a *****, ***** nata a **** il ***** ***** nato a **** il ***** ***** nato a **** il ***** **** nata a Roma il ***** ***** Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	<b>Istrumento eseguito ai soli fini di continuità storica</b>			
	Dal 12/12/1973 al 19/12/2005 ***** nato a ***** proprietà per 500/1000, Di ***** nato a ***** proprietà per 500/1000 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>
<b>Trascrizione</b>				
<b>Presso</b>		<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>				
<b>Presso</b>		<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>COMPRAVENDITA</b>				
Dal 19/12/2005 ***** nato a ***** proprietà per 1/2, Di ***** nato a ***** proprietà per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: *****		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>
	Mariateresa Antonucci			
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non è presente condominio.

- **Bene N° 18** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza



**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

La documentazione risulta completa.

**TITOLARITÀ**

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Nato/a a \*\*\*\*\*
- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)  
Nato/a a \*\*\*\*\*

**CONFINI**

Il terreno confina con altri appezzamenti di terreno individuate dalle part. 8, 9, 34, 392 e con il fiume Aniene.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano

	Netta	Lorda		Convenzionale		
Terreno agricolo	7320,00 mq	7320,00 mq	1,00	7320,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>7320,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>7320,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/02/1979 al 18/11/2021	***** , ***** - ***** , ***** *****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 667, Part. 86 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 7320 Reddito dominicale € 66,23 Reddito agrario € 28,35

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
667	86				Seminativo	3	7320 mq	66,23 €	28,35 €	

### Corrispondenza catastale

Non sono state riscontrate difformità.

## PRECISAZIONI

Per raggiungere il terreno risulta necessario attraversare la part. 34.

## STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in buono stato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno è ad uso agricolo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene è ad uso dei proprietari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
al 12/12/1973	***** nata a ***** ***** nata a *****, ***** nata a **** il ***** ***** ***** nato a **** il ***** ***** ***** nato a **** il ***** ***** **** nata a **** il ***** Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Intestatari dall'impianto meccanografico</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 12/12/1973 al 19/12/2005	***** nato a ***** proprietà per 500/1000, ***** nato a ***** proprietà per 500/1000 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Istrumento eseguito ai soli fini della continuità storica</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 19/12/2005	***** nato a ***** proprietà per 1/2, ***** nato a ***** proprietà per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: *****			<b>Mariateresa Antonucci</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non è presente condominio.



- **Bene N° 19** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza



**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

La documentazione risulta completa.

**TITOLARITÀ**

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Nato/a a \*\*\*\*\*
- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)  
Nato/a a \*\*\*\*\*

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	171771,00 mq	171771,00 mq	1,00	171771,00 mq	0,00 m	



<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>171771,00 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>171771,00 mq</b>	

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/02/1979 al 17/05/2001	***** nata a ***** ***** , ***** nata a ***** , ***** nata a ***** , ***** ***** nato a ***** , ***** nato a ***** ***** , ***** nata a *****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 667, Part. 35 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 132350
Dal 17/05/2001 al 05/12/2001	***** nata a ***** ***** , ***** nata a ***** , ***** nata a ***** , ***** ***** nato a ***** , ***** nato a ***** ***** , ***** nata a *****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 667, Part. 35 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 132350
Dal 05/12/2001 al 15/11/2004	***** nata a ***** il ***** , ***** nata a ***** , ***** nata a ***** , ***** ***** nato a ***** , ***** nato a ***** ***** , ***** nata a *****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 667, Part. 201 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 130350 Reddito dominicale € 1.179,45 Reddito agrario € 504,90
Dal 15/11/2004 al 10/04/2008	***** , ***** *****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 667, Part. 415 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 197830 Reddito dominicale € 1.790,03 Reddito agrario € 766,28
Dal 10/04/2008 al 28/05/2008	***** , ***** *****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 667, Part. 415 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 176980 Reddito dominicale € 1.601,37 Reddito agrario € 685,52
Dal 28/05/2008 al 18/11/2021	***** , ***** *****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 667, Part. 445 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 171771 Reddito dominicale € 1.554,24 Reddito agrario € 665,34

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
667	445				Seminativo	3	171771 mq	1554,24 €	665,34 €	

**Corrispondenza catastale**

Durante il sopralluogo non sono state riscontrate difformità.

**PRECISAZIONI**

L'accesso a questo terreno è possibile anche dalla part. 423.

Si precisa inoltre che è stato possibile constatare che la part 423 sconfinava sulla part. 445.

**STATO CONSERVATIVO**

Il bene è in buono stato.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Il terreno è ad uso agricolo.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

Il bene è in uso dei proprietari.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
al 05/12/2001	***** nata a ***** ***** nata a ***** ***** nata a ***** ***** ***** nato a ***** ***** ***** nato a ***** ***** **** nata a ***** ***** Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Intestati all'impianto meccanografico</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 05/12/2001 al	*****nata a *****	<b>FRAZIONAMENTO</b>	

15/11/2004	*****nata a *****, ***** nata a **** il *****, ***** nato a **** il *****, ***** nato a **** il *****, **** nata a **** il ***** Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 15/11/2004 al 19/12/2005	***** nata a *****, ***** nata a *****, ***** nata a **** il *****, ***** nato a **** il *****, ***** nato a **** il *****, **** nata a ***** ***** Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>FRAZIONAMENTO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 19/12/2005	***** nato a ***** proprietà per 1/2, ***** nato a ***** proprietà per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Mariateresa Antonucci			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non è presente condominio.

**Bene N° 20** - Bene comune non censibile - Rampa - ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano S1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\*\*Srl (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*

### CONFINI

Il bene confina con i sub. 508, 507 e 506. Risulta essere bene comune non censibile ai sub. 503, 504, 505, 506, 507, 508.

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	667	419	502							S1	

#### Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo non è stata constatata corrispondenza catastale:

- La rampa di accesso ai "garage" (utilizzati come estensione dell'abitazione) ha una estensione diversa rispetto a quanto rappresentato, in particolare vi è una porzione anteriore che permette il collegamento alla rampa di accesso esterna;
- Segue oltre la porzione adiacente ai sub. 506-507-508 un altro spazio diviso da un pannello in due porzioni - questo ambiente, attraversando una porzione interrata ricavata, corrisponde dal lato opposto ad un'uscita su un'ulteriore rampa.

### PARTI COMUNI

Il bene in oggetto insiste in un'area di pertinenza comune funzionale a raggiungere tutti gli altri immobili, comprese le abitazioni, gli uffici, i beni non oggetto di esecuzione acquisiti nel patrimonio di Roma Capitale.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene è parte di un edificio costituito da una struttura in c.a., la copertura è definita da un tetto a falda con finitura esterna in coppi laterizi. Esternamente le pareti sono in parte con mattoni facciavista, in

parte con pietra muraria a vista ed altre porzioni sono in intonaco di colore arancione. La rampa è funzionale all'accesso al piano S1 e la sua copertura è definita dal solaio al di sopra del quale vi è un giardino pensile. Si accede a questo ambiente tramite una rampa, seguita da serranda metallica, internamente le pareti sono rifinite di colorazione bianca, il solaio è in pannelli, internamente è presente un cancello metallico a dividere la porzione della rampa più prossima agli ingressi ai garage. È presente una parete divisoria che conduce a seguire ad uno spazio suddiviso a sua volta in due parti da pannelli. È possibile accedere a questi ambienti a piano S1 per mezzo di due rampe, di cui la seconda si trova in posizione opposta rispetto a quella descritta (visibile nell'allegato 6). Al momento del sopralluogo gli impianti erano funzionanti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Il bene è comune alle abitazioni e ad uso dei proprietari.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

I beni fanno parte del sistema ambientale Agro Romano – Aree agricole, regolamentate delle NTA art. 68 e 74.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

- Nell'atto di acquisto repertorio n.219409 racc. n.4499 il bene in oggetto è identificato nel fabbricato A.  
- Rientra nei beni elencati all'interno della D.D. 546/17+281/18 - Pos. D.E. 290/12): "Ampliamento al piano terra, in aderenza all'edificio, per la costruzione di un locale "centrale termica" avente una SUL pari a circa mq 12,90 ed un volume pari a circa mc 40,00; ampliamento al piano primo, del ripostiglio esistente in muratura costruito sulla copertura dell'aderente edificio ex vaccheria per una SUL pari a circa mq 5,90 ed un volume pari a circa mc 16,00 con trasformazione dello stesso in servizio igienico annesso ad una unità abitativa; realizzazione di porticato stamponato di mq 133,57 in muratura realizzato sui tre lati liberi dell'edificio di che trattasi; realizzazione di terrazzo praticabile di mq. 133,57 al piano primo (copertura del porticato a piano terra); frazionamento delle due unità residenziali derivanti dai condoni prot. n. 63425/05 e prot. 47379/05, in tre unità abitative; **trasformazione parziale dei locali interrati destinati ad autorimessa** in locali cantine a servizio delle sovrastanti unità abitative; modifiche interne derivanti dalla realizzazione di scale e dalla modifica delle tramezzature dell'edificio residenziale; modifica della copertura dell'edificio derivante dal taglio delle falde per la realizzazione di n. 4 terrazzi (denominati chiostrine nell'elaborato grafico della DIA 62439/08) accessibili dal piano soffitta; modifiche prospettiche derivanti da una diversa realizzazione delle bucaure; modifica della quota di imposta dei solai di calpestio con conseguente aumento della SUL del piano sottotetto per circa mq 128,00; innalzamento della quota di imposta della falda del tetto per circa 22 cm (nella DIA prot. CH 28495/04 il tetto è impostato a mt 7,38 mentre nella successiva DIA prot. CH 62439/08 il tetto è impostato a mt 7,60) con conseguente aumento del volume di circa mc 46,20." La D.D. 546/17 è stata revocata (16/02/2018 Prot. CH n. 30073) per mezzo di ricorso presso il TAR per il Lazio che ha accolto il ricorso con sentenza n. 9545/2017.  
- È presente Fascicolo di condono 0/63425/5 prot. 12319, 0/581722/0 prot. 18128, ma non è presente concessione edilizia.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Il bene non è parte di un condominio.

**Bene N° 21** - Deposito/Capannone industriale ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\*\* Srl (Proprietà 1/1)

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

### CONFINI

Il bene confina con part. 419 e sub. 505 e con terreno part. 423.

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	667	420	501					399 mq		T	

#### Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo non è stata corrispondenza catastale:

- In corrispondenza dell'accesso l'apertura ha dimensioni maggiori rispetto a quanto rappresentato;
- Le finestre hanno tutte posizione diversa rispetto a quanto rappresentato (la posizione constatata è rappresentata nell'allegato stato dei luoghi - n.6) ed una di queste è chiusa;
- Sul lato corto è presente un'apertura verso l'esterno, con una scala non rappresentata in planimetria;
- Dal lato corto opposto a quello che conduce verso l'esterno vi è un'altra porzione in cui è stato realizzato un servizio non presente in planimetria, inoltre è stata demolita la porzione rappresentata ed infine le finestre indicate sono state chiuse;
- Esternamente è presente in adiacenza a questo locale un volume non rappresentato.

## PARTI COMUNI

---

Il bene in oggetto insiste in un'area di pertinenza comune funzionale a raggiungere tutti gli altri immobili, comprese le abitazioni, gli uffici, i beni non oggetto di esecuzione acquisiti nel patrimonio di Roma Capitale.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene è parte di un edificio costituito da una struttura in c.a., la copertura è definita da un tetto a volta con altezza massima 6,30m e altezza minima 4,05m. Esternamente le pareti sono con pietra muraria a vista ed altre porzioni sono in intonaco di colore arancione e bianco. La copertura è caratterizzata da lastre metalliche, in parte sono presenti pannelli solari. Si accede a questo ambiente principale tramite una grande porta metallica divisa in due porzioni, internamente il pavimento è di tipo industriale, le pareti rifinite con pittura bianca. Il servizio ricavato presenta piastrelle azzurre a terra, piastrelle bianche per lo sviluppo verticale. Al momento del sopralluogo gli impianti erano funzionanti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Il bene è comune alle abitazioni e ad uso dei proprietari.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

I beni fanno parte del sistema ambientale Agro Romano – Aree agricole, regolamentate delle NTA art. 68 e 74.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

- Nell'atto di acquisto repertorio n.219409 raccolta n.4499 il bene in oggetto è identificato nel fabbricato A.  
- Rientra nei beni elencati all'interno della D.D. 546/17+281/18 - Pos. D.E. 290/12): "Ampliamento dell'altezza e della doppia sezione dell'ex silos con sopraelevazione dello stesso per circa mt 4,94; ampliamento della superficie a terra dell'edificio residenziale ex silos e creazione di due nuovi solai con conseguente aumento della SUL pari a circa mq 43,30; ampliamento del volume dell'ex silos per circa mc 181,00; realizzazione di scala esterna per il collegamento del piano terra con il piano primo; **modifiche prospettive derivanti da una diversa realizzazione delle bucaure** sia dell'ex silos che **dell'ex vaccheria; modifiche interne** derivanti dalla realizzazione di scale interne e dalla modifica delle tramezzature dell'edificio residenziale ex silos e **del locale officina annesso all'ex vaccheria;** frazionamento dell'unità immobiliare residenziale ex silos in due unità residenziali." La D.D. 546/17 è stata revocata (16/02/2018 Prot. CH n. 30073) per mezzo di ricorso presso il TAR per il Lazio che ha accolto il ricorso con sentenza n. 9545/2017.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Il bene non è parte di un condominio.



- **Bene N° 22** – Piscina e locale tecnico – ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezzina 252, piano T-S1

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\*\* Srl (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*

## CONFINI

Il bene confina con la part. 423. Risulta essere bene comune non censibile ai sub. 503, 504, 505, 506, 507, 508.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	667	95	502							T-S1	

### Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo non è stata constatata corrispondenza catastale, in particolare:

- A piano T il locale tecnico ha un uso di locale accessorio alla piscina in cui è stato realizzato anche un servizio, è stata realizzata una porta a sostituire una piccola finestra;
- A piano S1 è stata ampliata la superficie del locale tecnico in prossimità dell'ingresso (come rappresentato nell'allegato stato dei luoghi – n. 6) e l'apertura rappresentata non è presente.

La superficie del bene è stimata pari a circa 162,00 mq per la piscina e circa 77,00 mq per il locale tecnico.

## PARTI COMUNI

Il bene in oggetto insiste in un'area di pertinenza comune funzionale a raggiungere tutti gli altri immobili, comprese le abitazioni, gli uffici, i beni non oggetto di esecuzione acquisiti nel patrimonio di Roma Capitale.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I beni costituiscono locali accessori rispetto alle abitazioni principali – che si trovano in adiacenza alla piscina ed al locale tecnico. Sono realizzati con struttura in c.a., la copertura del locale tecnico è piana, le

finiture sono analoghe a quelle delle residenze quindi con mattoncini faccia vista, pittura di colore arancione esternamente e coppi per le porzioni sporgenti della copertura. Si accede al "locale tecnico" tramite una parete vetrata oltre la quale vi è un ambiente con pareti in parte con pittura bianca ed in parte pietra facciavista, la pavimentazione è in cotto. La porzione sul retro è articolata in un bagno e antibagno con porta di ingresso al di sotto della porzione porticata del locale tecnico e finestra nel servizio sul lato opposto. Percorrendo una scala ed una rampa che conducono al piano S1 si trova la porzione inferiore adibita a locale tecnico a servizio della piscina. Le pareti sono con pittura bianca, il pavimento con piastrelle color cotto, l'ingresso a questo ambiente è definito da una inferriata metallica. Al momento del sopralluogo gli impianti risultavano funzionanti.

La piscina ha una geometria irregolare, è dotata di griglie lungo il perimetro e di una porzione circolare interna alla piscina con vegetazione. Al momento del sopralluogo è stato dichiarato che i motori della piscina non fossero funzionanti.

### STATO DI OCCUPAZIONE

---

Il bene è comune alle abitazioni e ad uso dei proprietari.

### NORMATIVA URBANISTICA

---

I beni fanno parte del sistema ambientale Agro Romano – Aree agricole, regolamentate delle NTA art. 68 e 74.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

- Rientra nei beni elencati all'interno della Determinazione Dirigenziale n. 281/18 (CH/281/2018 del 26/01/2018) – prot. CH/14312/2018 del 26/01/2018: F. 667 – part. 95 (piscina), 95, 420 (fontanile): "La tettoia distinta alla part. 98 risulta essere stato oggetto di ristrutturazione edilizia derivante dalla modifica della volumetria (in riduzione); **Il deposito distinto alla part. 95 è stato trasformato in locale tecnico e servizi di pertinenza della piscina, oggetto di costruzione di un porticato e dalla modifica dell'originaria copertura inclinata in copertura piana; Realizzazione della piscina; Trasformazione del locale interrato destinato a deposito nel locale tecnico della piscina.**"

- Per detta piscina risulta presentata **DIA prot. n. 62439** del 22/07/2008, contestualmente per la realizzazione di ristrutturazione di fabbricati, realizzazione di parcheggi pertinenziali e di una piscina; per la realizzazione di quest'ultima risulta richiesto parere alla **Soprintendenza Archeologica** di Roma. Gli accertamenti archeologici (prot. n. 965 del 2008) hanno dato risultati sterili per cui è stato **rilasciato nulla osta**. È presente relazione di **fine lavori prot. n. 87776** del 27/10/2008. (Documentazione presente nell'allegato 12 – Altra documentazione acquisita).

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Il bene non è parte di un condominio.

**Bene N° 23** – Bene comune non censibile – Fontanile – ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\*\* Srl (Proprietà 1/1)

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

## CONFINI

Il bene confina con la part. 423. Risulta bene comune non censibile rispetto ai beni sub. 503, 504, 505, 506, 507, 508.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	667	420	502							T	

### Corrispondenza catastale

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

La superficie del bene è stimata pari a circa 15,00 mq.

## PARTI COMUNI

Il bene in oggetto insiste in un'area di pertinenza comune funzionale a raggiungere tutti gli altri immobili, comprese le abitazioni, gli uffici, i beni non oggetto di esecuzione acquisiti nel patrimonio di Roma Capitale.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene si trova in adiacenza rispetto alle abitazioni principali, alla part. 97 e part 419. Risulta essere un fontanile originario di dimensioni 7,20 m x 2,10 m, è diviso in due vasche principali, presenta pietre facciavista.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene è comune alle abitazioni e ad uso dei proprietari.

## NORMATIVA URBANISTICA

I beni fanno parte del sistema ambientale Agro Romano – Aree agricole, regolamentate delle NTA art. 68 e 74.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Rientra nei beni elencati all'interno Dall'atto di acquisto – repertorio n. 219409 raccolta n. 4499 – e fa parte di quanto compravenduto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene non è parte di un condominio.



**Bene N° 24** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T

**TITOLARITÀ**

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

- \*\*\*\*\* Srl (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*

**CONFINI**

Il bene confina con via di Lunghezza e part. 445.

**DATI CATASTALI**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	667	423			T					T	

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, ad eccezione di una porzione di confine: precisamente percorso il tratto di strada da via di Lunghezza si raggiunge la porzione più curva la quale è più ampia rispetto al confine della particella stessa. C'è quindi uno sconfinamento sulla particella 445, determinato da un confine materializzato, verificato ma non misurato (per una verifica puntuale è necessario un rilievo topografico specifico).

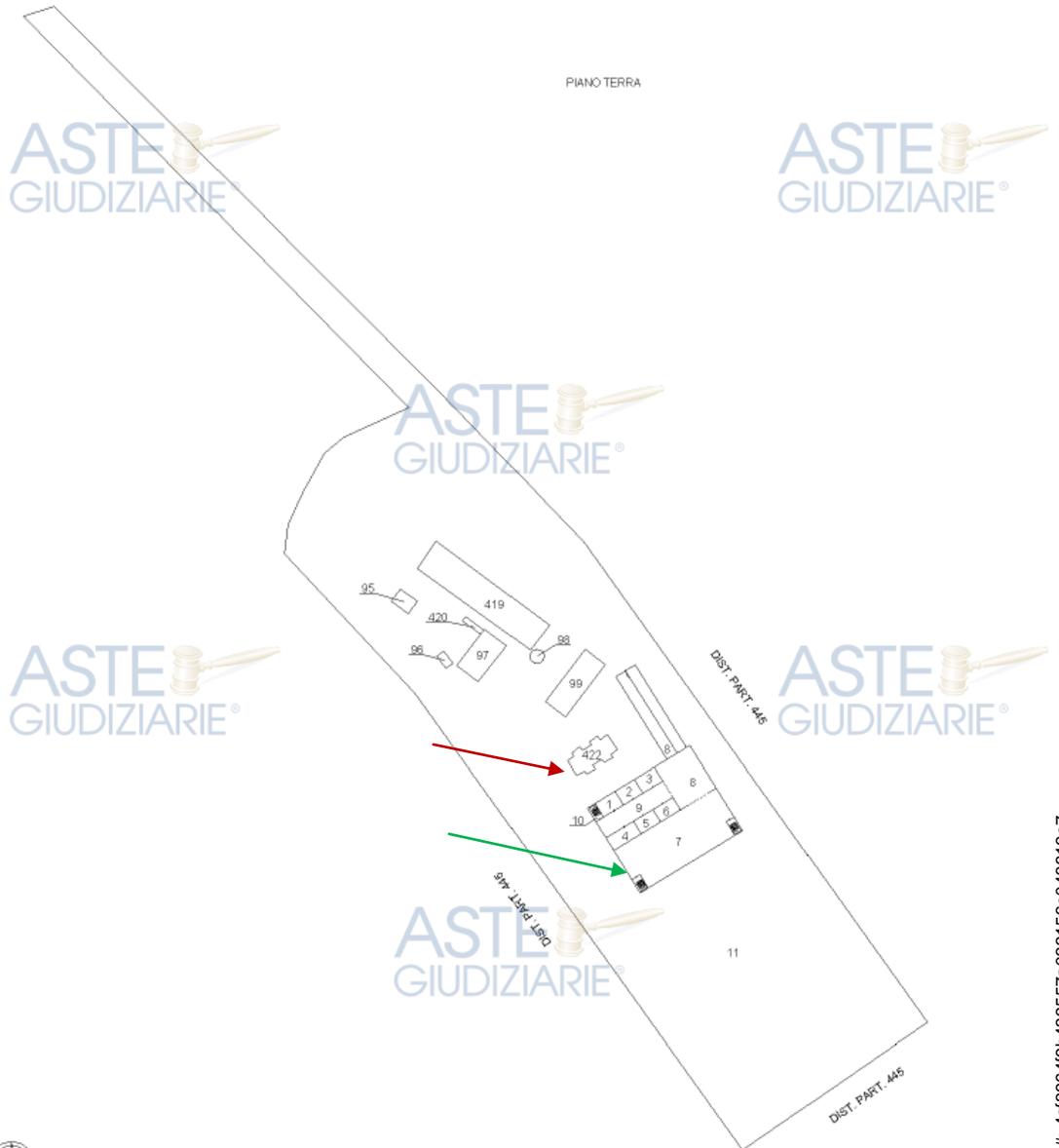


Dalla sovrapposizione del catastale (in bianco sull'immagine) è visibile la porzione alberata che occupa la particella 445. Tale sconfinamento è quantificato in circa 1320,00 mq.

È visibile inoltre che il confine della porzione adibita a residenze/uffici/aree comuni/deposito/ecc. ha estensione minore rispetto all'intero sviluppo della particella, questo aspetto è visibile nell'elaborato stato dei luoghi - allegato n.6 - in cui è tratteggiato l'andamento dei confini visionati durante il sopralluogo (non misurati ma visionati). Sono quindi presenti confini interni parziali funzionali a delimitare porzioni minori, passaggi, scale e rampe.

Sul bene insiste la cisterna del gas a servizio dell'intero complesso. Analogamente al gas anche la fognatura e l'elettricità fanno capo ad un'unica utenza.

Si evidenzia e specifica che inoltre che dall'originaria part. 423 è stata ricavata la part. 442 di proprietà del Comune di Roma su cui insistono un edificio residenziale (part. 422) e un parcheggio (part. 423 ai sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10) non oggetto di perizia e non visionati durante i sopralluoghi.



Si specifica che in visura catastale non risulta l'aggiornamento degli intestatari.

## PARTI COMUNI

Il bene in oggetto insiste è un'area di pertinenza comune funzionale a raggiungere tutti gli immobili, comprese le abitazioni, gli uffici, i beni non oggetto di esecuzione acquisiti nel patrimonio di Roma Capitale.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene è in parte asfaltato, in parte a giardino, in parte in strada sterrata, in parte a parcheggio, sono presenti rampe e scale di accesso ai vari beni. Il terreno non è tutto alla stessa quota.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene è comune alle abitazioni e ad uso dei proprietari.

## NORMATIVA URBANISTICA

I beni fanno parte del sistema ambientale Agro Romano – Aree agricole, regolamentate delle NTA art. 68 e 74.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### 24. **Determinazione Dirigenziale** n. 298 del 05/02/2013 – **POS.D.E. 278/2012**

a. Ingiunzione di demolire le opere abusive edilizie realizzate in via di Lunghezzina 252 consistenti in:

i. **F. 667 – part. 422:** realizzazione di un edificio in muratura con struttura in c.a. ospitante **due unità abitative**, composto da due piani fuori terra e copertura a tetto. L'immobile risulta avere un'altezza di circa 5,20 m alla gronda e 6,20 m al colmo; l'altezza interna al grezzo è di 2,95 m al piano terra e da 2,05 a 2,95 m al piano primo. La superficie complessiva è di circa 270 mq (130 mq a piano) per un volume fuori terra di circa 830 mc. Il fabbricato risulta ultimato solo esternamente, al suo interno risulta privo di qualsiasi opera di finitura quali: tramezzature, massetti e pavimenti, impianti, intonaci ed infissi esterni, fatta eccezione per le persiane.

ii. Realizzazione di **un'autorimessa** di complessivi mt 36 x 42 con solaio di copertura fuori terra dalla quota di sistemazione del terreno di circa 4,50 m a valle con decremento verso monte fino a 1,15 m circa. Tale autorimessa è stata realizzata totale a n.2 DIA

1. DIA prot. CH 100221 del 27/11/2008 che prevedeva la realizzazione di un garage interrato di 60 cm e delle dimensioni di circa 18 x 42 m, adiacente l'autorimessa appena descritta, pertinenziale al suddetto edificio totalmente abusivo censito al F. 667 – part. 422 (Edificio non visionato).

a. Per tale DIA è stato emesso il rigetto prot. CH 122346 del 01/10/2012

2. DIA prot. CH 105079 del 11/12/2008 che prevedeva la realizzazione di un garage interrato di 60 cm e delle dimensioni di circa 18x42 m, adiacente l'autorimessa precedentemente descritta e di pertinenza dell'edificio censito al F. 667 – part. 99 (Edificio attualmente uso uffici).

a. Per tale DIA è stato emesso il rigetto prot. CH 122355 del 01/10/2012 ed è stato stabilito di ripristinare lo stato dei luoghi, con preavviso che in caso di inottemperanza l'opera e l'area di sedime di pertinenza sarebbero stati acquisiti da Roma Capitale.

### 25. **Trasmissione** Determinazione Dirigenziale n. 298 (D.D. 298/2013) del 05/02/2013 del **14/02/2013** prot. CH 22481 – **POS.D.E. 278/2012**

26. **Accertamento di inottemperanza** con atto n.81658 del 20/06/2013

27. **Immissione di Roma Capitale nel possesso del suddetto manufatto abusivo e dell'area di pertinenza.**

Durante il sopralluogo è stato visionato l'edificio che risulta non demolito; il bene non rientra nell'elenco dei beni oggetto di perizia ma sorge sul terreno bene n.7.

A seguito della Determinazione Dirigenziale

risulta che le opere abusive siano acquisite gratuitamente da Roma Capitale unitamente al terreno costituente l'area di sedime su cui le opere insistono e quella circostante per mq 11250 come rappresentato. **Una porzione della part. 423 su cui sorgono i beni oggetto di perizia risulta acquisita da Roma Capitale e distinta al nuovo catasto terreni al foglio 667 part. 442.**



Si specifica che rispetto a quanto indicato sullo stralcio riportato, la superficie indicata sulla visura catastale della part. 442 non è di 11.250,00 mq ma di 16.348,00 mq.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene non è parte di un condominio.

**Bene N° 25** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1843-1845, interno B, piano T

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

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

**TITOLARITÀ**

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

**CONFINI**

Il bene confina con distacco su via Prenestina, distacco su P.lla 84, distacco sub. 15 e sub. 502.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	64,00 mq	89,00 mq	1	89,00 mq	3,50 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>89,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>89,00 mq</b>		

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/05/2018 al 25/04/2019	***** , *****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 673, Part. 85, Sub. 501, Zc. 6 Categoria C2 Cl.10, Cons. 64 Rendita € 300,78 Piano T
Dal 25/04/2019 al 06/03/2024	***** , *****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 673, Part. 85, Sub. 501, Zc. 6 Categoria C2 Cl.10, Cons. 64 Superficie catastale 89 mq Rendita € 300,78 Piano T

**DATI CATASTALI**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	673	85	501	6	C2	10	64	89 mq	300,78€	T	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale, in particolare:

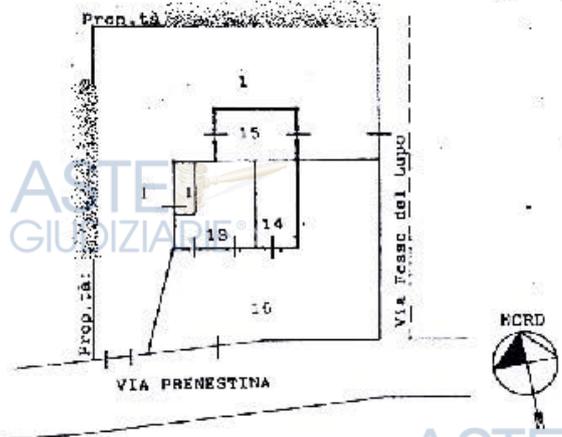
- Attualmente il bene è stato unito al sub. 502, per mezzo dell'apertura di due vani i due magazzini sono stati uniti ed utilizzati come abitazione;
- Urbanisticamente e catastalmente non è stato richiesto il cambio di destinazione d'uso;
- Nell'ambiente situato subito dopo l'ingresso è stata chiusa la finestra rappresentata in planimetria ed è stato realizzato un camino.

**PRECISAZIONI**

Al bene si accede da un cancello pedonale/carrabile posizionato lungo via Prenestina al civico 1843 che conduce allo spazio esterno. Allo stato dei luoghi non sono presenti divisioni dello spazio esterno, destinato in parte a corte esclusiva dei negozi (individuata al numero 16 nella planimetria di seguito) e in parte corte condominiale di accesso all'edificio.

Per accedere al sub. 501 da via Prenestina è presente un secondo cancello carrabile che permetterebbe di accedere direttamente alla porzione esterna "di pertinenza" dei sub. 501 e 502 ed accedere ai beni.

Nell'atto preliminare di compravendita del 28/01/2019 è presente la planimetria di seguito riportata:



Si specifica che è presente un contratto di compravendita preliminare del 28/01/2019.

**STATO CONSERVATIVO**

Il bene si presenta in buono stato conservativo.

**PARTI COMUNI**

Le parti comuni sono gli spazi di pertinenza condominiale (androne di ingresso e la scala di accesso ai piani).

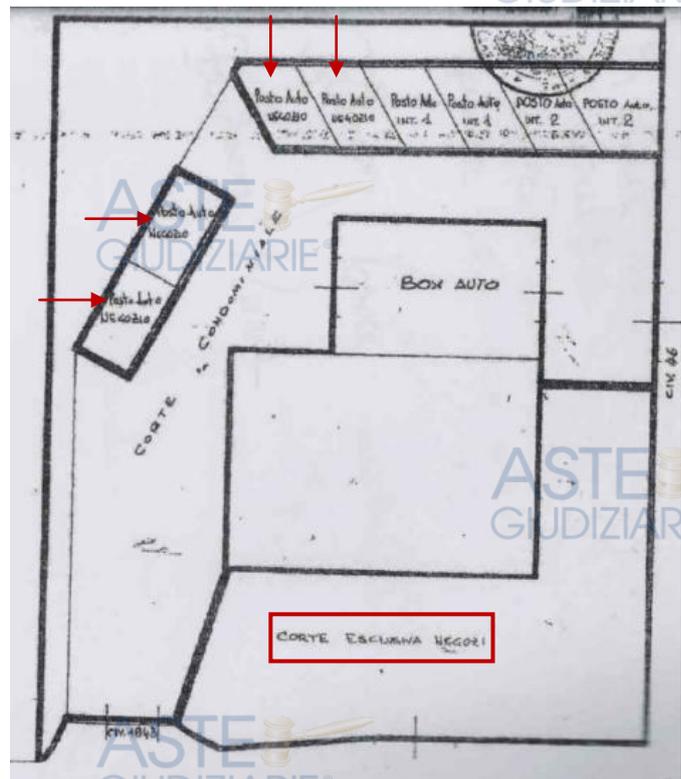
All'interno del Regolamento di condominio è riportato all'art. 1 (allegato 14):

*“Costituiscono proprietà comune indivisibile di tutti i condomini: l'area su cui sorge l'edificio, le quote parti delle strade Via Prenestina e Via Fosso del Lupo, antistanti l'edificio con tutte le relative servitù attive e passive; le fondazioni; i muri maestri; la copertura ad eccezione dei terrazzi a livello; la porzione di area sita al piano terra con la relativa recinzione e cancelli carrabile e pedonale; la rete di fognature; gli impianti di acqua e di energia elettrica fino al punto di diramazione ai singoli locali di esclusiva proprietà dei condomini.”*

Segue:

*“Costituisce proprietà comune indivisibile degli appartamenti e locali negozi: il serbatoio e l'impianto di alimentazione del gas di riscaldamento fino al punto di diramazione ai singoli locali di esclusiva proprietà dei condomini.”*

All'interno dello stesso regolamento è esplicitato che “i posti auto al piano terreno (...) sono di esclusiva proprietà dei locali negozi” e “la porzione di cortile antistante i negozi costituendone una pertinenza dei proprietari dei detti locali.”



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene fa parte di un edificio che si sviluppa per 4 piani fuori terra, dotato di tetto piano. La struttura portante dell'edificio è in c.a., è presente scala condominiale e giardino esterno. La facciata è rifinita con pittura di colore arancione, tre dei quattro fronti presentano quasi per la totalità della facciata balconi con ringhiera di colore grigio.

Il piano terra, dove sono localizzati i beni oggetto di perizia, è in parte occupato da “magazzini” che presentano altezza interna 3,50 m. Sul fronte principale sono presenti tre aperture (due di pertinenza del sub. 501 e uno di pertinenza del sub. 502) con porte finestre in alluminio e serrande. Internamente è presente un pavimento in graniglia di marmo di grandi dimensioni di colorazione prevalente beige, pareti di colore bianco, nell'ambiente in cui è stato posizionato un camino è presente una cucina ed in corrispondenza di questa sono presenti piastrelle di colore bianco. È presente un servizio con piastrelle a pavimento di colorazione verde scuro e sulle pareti sono presenti in parte piastrelle di colorazione beige. Negli altri ambienti è presente lo stesso pavimento descritto nell'ambiente principale ma nella “zona notte” è rivestito da una moquette di colorazione blu. Gli infissi interni sono in legno. Al momento del sopralluogo gli impianti risultavano funzionanti.



## STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene è occupato da terzi con contratto di locazione dal 01/09/2000 registrato il 18/09/2000 all'ufficio delle entrate di Roma al n. 26426 e rinnovato fino al 2024.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/05/2018	***** nato a ***** il ***** Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni; ***** nata a ***** il ***** Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Cambio destinazione d'uso</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			03/05/2018		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

ISCRIZIONE del 06/12/2019 - Registro Particolare 27185 Registro Generale 145102 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 1938/2018 del 22/01/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 26566 del 2018

## NORMATIVA URBANISTICA

Il bene è parte del sistema insediativo Città da ristrutturare - Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare, regolamentato dalle Norme Tecniche di Attuazione all'art. 55; lo strumento di attuazione è 8.3 Fosso dell'Osa via Polense km 18.

L'edificio rientra nelle aree vincolate: Vincoli D.Lgs. 42/2004 c.d. "ope legis" (art. 142 c.1 esc.lett. E-H-M).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

- Il bene fa parte di un edificio realizzato senza titolo edilizio;
- In data 13/03/1986 sono state presentate due domande di condono edilizio - sanatoria per immobili commerciali - al prot. UCE 86/35432/2 per il sub. 13 (attuale sub. 501) e prot. UCE 86/35432/5 per il sub. 14 (attuale sub. 502);
- Non essendo state rilasciate concessioni in sanatoria ad uso commerciale è stato richiesto in data 06/02/2018 il rilascio di concessione ad uso magazzino (in data 03/05/2018 è stata variata la categoria catastale);





— È quindi presente titolo edilizio in sanatoria n. 390904 per Magazzini locali di deposito per complessivi mq 56,27.



### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Il bene è parte di un condominio, è presente regolamento di condominio (allegato 14) in cui è presente anche tabella millesimale.



**Bene N° 26** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1843-1845, interno C, piano T

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

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

**TITOLARITÀ**

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

**CONFINI**

Il bene confina con distacco su via Prenestina, su via del Passo del Lupo, sub. 501 e 15.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	50,00 mq	56,00 mq	1	56,00 mq	3,50 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>56,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>56,00 mq</b>		

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/05/2018 al 25/04/2019	***** , *****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 673, Part. 85, Sub. 502, Zc. 6 Categoria C2 Cl.10, Cons. 50 Rendita € 234,99 Piano T
Dal 25/04/2019 al 06/03/2024	***** , *****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 673, Part. 85, Sub. 502, Zc. 6 Categoria C2 Cl.10, Cons. 50 Superficie catastale 56 mq Rendita € 234,99 Piano T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	673	85	502	6	C2	10	50	56 mq	234,99€	T		

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale, in particolare:

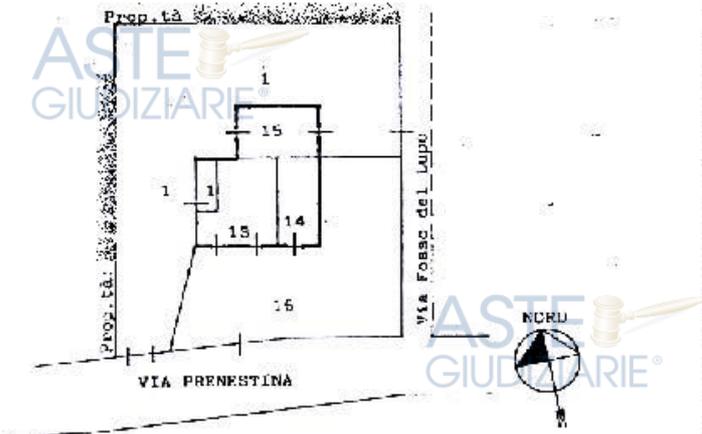
- Attualmente il bene è stato unito al sub. 501, per mezzo dell'apertura di due vani i due magazzini sono stati uniti ed utilizzati come abitazione;
- Urbanisticamente e catastalmente non è stato richiesto il cambio di destinazione d'uso;
- Nell'ambiente situato subito dopo l'ingresso è stata chiusa la finestra rappresentata in planimetria ed è stato realizzato un camino;
- L'ambiente è stato diviso in due ambienti, formando un'unica abitazione col sub. 501;
- La finestra nell'ambiente ricavato posto in alto, non è porta finestra.

**PRECISAZIONI**

Al bene si accede da un cancello pedonale/carrabile posizionato lungo via Prenestina al civico 1843 che conduce allo spazio esterno. Allo stato dei luoghi non sono presenti divisioni dello spazio esterno, destinato in parte a corte esclusiva dei negozi (individuata al numero 16 nella planimetria di seguito) e in parte corte condominiale di accesso all'edificio.

Per accedere al sub. 502 da via Prenestina è presente un secondo cancello carrabile che permetterebbe di accedere direttamente alla porzione esterna "di pertinenza" dei sub. 501 e 502 ed accedere ai beni.

Nell'atto preliminare di compravendita del 28/01/2019 è presente la planimetria di seguito riportata:



Si specifica che è presente un contratto di compravendita preliminare del 28/01/2019.

**STATO CONSERVATIVO**

Il bene è in buono stato conservativo.

**PARTI COMUNI**

Le parti comuni sono gli spazi di pertinenza condominiale (androne di ingresso e la scala di accesso ai piani).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

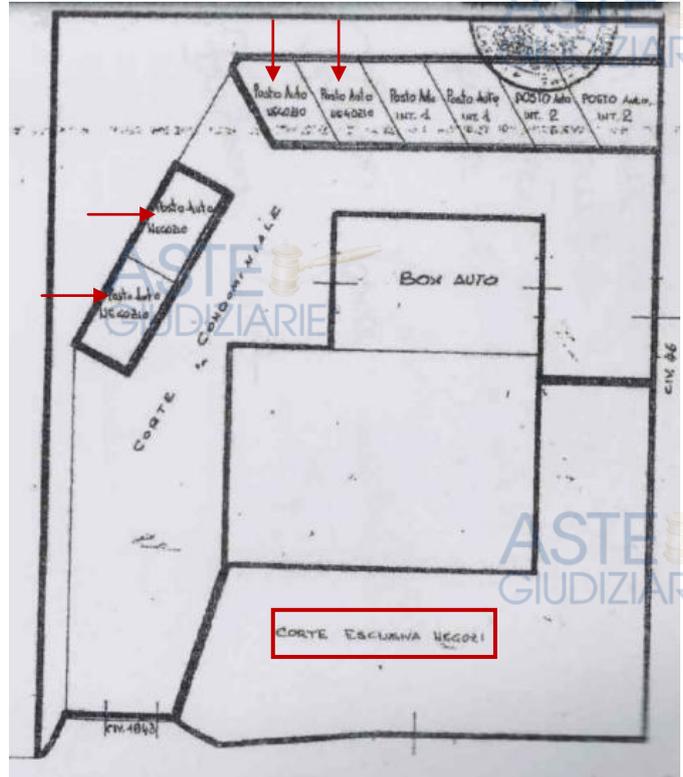
All'interno del Regolamento di condominio è riportato all'art. 1 (allegato 14):

*“Costituiscono proprietà comune indivisibile di tutti i condomini: l'area su cui sorge l'edificio, le quote parti delle strade Via Prenestina e Via Fosso del Lupo, antistanti l'edificio con tutte le relative servitù attive e passive; le fondazioni; i muri maestri; la copertura ad eccezione dei terrazzi a livello; la porzione di area sita al piano terra con la relativa recinzione e cancelli carrabile e pedonale; la rete di fognature; gli impianti di acqua e di energia elettrica fino al punto di diramazione ai singoli locali di esclusiva proprietà dei condomini.”*

Segue:

*“Costituisce proprietà comune indivisibile degli appartamenti e locali negozi: il serbatoio e l'impianto di alimentazione del gas di riscaldamento fino al punto di diramazione ai singoli locali di esclusiva proprietà dei condomini.”*

All'interno dello stesso regolamento è esplicitato che “i posti auto al piano terreno (...) sono di esclusiva proprietà dei locali negozi” e “la porzione di cortile antistante i negozi costituendone una pertinenza dei proprietari dei detti locali.”



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene fa parte di un edificio che si sviluppa per 4 piani fuori terra, dotato di tetto piano. La struttura portante dell'edificio è in c.a., è presente scala condominiale e giardino esterno. La facciata è rifinita con pittura di colore arancione, tre dei quattro fronti presentano quasi per la totalità della facciata balconi con ringhiera di colore grigio.

Il piano terra, dove sono localizzati i beni oggetto di perizia, è in parte occupato da “magazzini” che presentano altezza interna 3,50 m. Sul fronte principale sono presenti tre aperture (due di pertinenza del sub. 501 e uno di pertinenza del sub. 502) con porte finestre in alluminio e serrande. Internamente è presente un pavimento in graniglia di marmo di grandi dimensioni di colorazione prevalente beige, rivestito da una moquette di colorazione blu. Le pareti sono di colore bianco, gli infissi interni sono in legno. Al momento del sopralluogo gli impianti risultavano funzionanti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene è occupato da terzi con contratto di locazione dal 01/09/2000 registrato il 18/09/2000 all'ufficio delle entrate di Roma al n. 26426 e rinnovato fino al 2024.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/05/2018	***** nato a ***** il ***** Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni; *****nata a ***** il ***** Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Cambio di destinazione d'uso</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			03/05/2018		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

ISCRIZIONE del 06/12/2019 - Registro Particolare 27185 Registro Generale 145102 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 1938/2018 del 22/01/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 26566 del 2018

### NORMATIVA URBANISTICA

Il bene è parte del sistema insediativo Città da ristrutturare - Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare, regolamentato dalle Norme Tecniche di Attuazione all'art. 55; lo strumento di attuazione è 8.3 Fosso dell'Osa via Polense km 18.

L'edificio rientra nelle aree vincolate: Vincoli D.Lgs. 42/2004 c.d. "ope legis" (art. 142 c.1 esc.lett. E-H-M).

### REGOLARITÀ EDILIZIA

- Il bene fa parte di un edificio realizzato senza titolo edilizio;
- In data 13/03/1986 sono state presentate due domande di condono edilizio - sanatoria per immobili commerciali - al prot. UCE 86/35432/2 per il sub. 13 (attuale sub. 501) e prot. UCE 86/35432/5 per il sub. 14 (attuale sub. 502);
- Non essendo state rilasciate concessioni in sanatoria ad uso commerciale è stato richiesto in data 06/02/2018 il rilascio di concessione ad uso magazzino (in data 03/05/2018 è stata variata la categoria catastale);
- È quindi presente titolo edilizio in sanatoria n. 393811 per Magazzini locali di deposito per complessivi mq 43,96.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene è parte di un condominio, è presente regolamento di condominio (allegato 14) in cui è presente anche tabella millesimale.



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

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

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

**via di Lunghezza 252**

VALORE MEDIO di MERCATO | **uffici** 1.224,66 €/m<sup>2</sup>

VALORE MEDIO di MERCATO | **abitazione** 1.653,66 €/m<sup>2</sup>

VALORE MEDIO di MERCATO | **abitazione in villini** 1.746,00 €/m<sup>2</sup>

VALORE MEDIO di MERCATO | **garage** 966,00 €/m<sup>2</sup>

VALORE MEDIO di MERCATO | **magazzino** 457,00 €/m<sup>2</sup>

VALORE MEDIO di MERCATO | **tettoia** 305,00 €/m<sup>2</sup>

VALORE MEDIO di MERCATO | **capannone industriale** 561,33 €/m<sup>2</sup>

**via Prenestina 1843**

VALORE MEDIO di MERCATO | **magazzino** 431,00 €/m<sup>2</sup>



Con riferimento al Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli della Provincia di Roma ISSN 2280-191 X, si è potuto ricavare il valore medio dei terreni uso seminativo nella Provincia di Roma pari a:

40.000,00 €/ha > 4,00 €/mq

Uso orti: 5,15 €/mq

## Ipotesi A

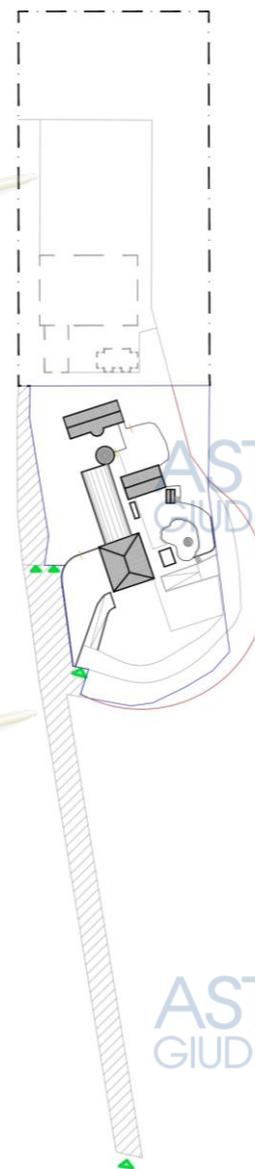
Lotti:

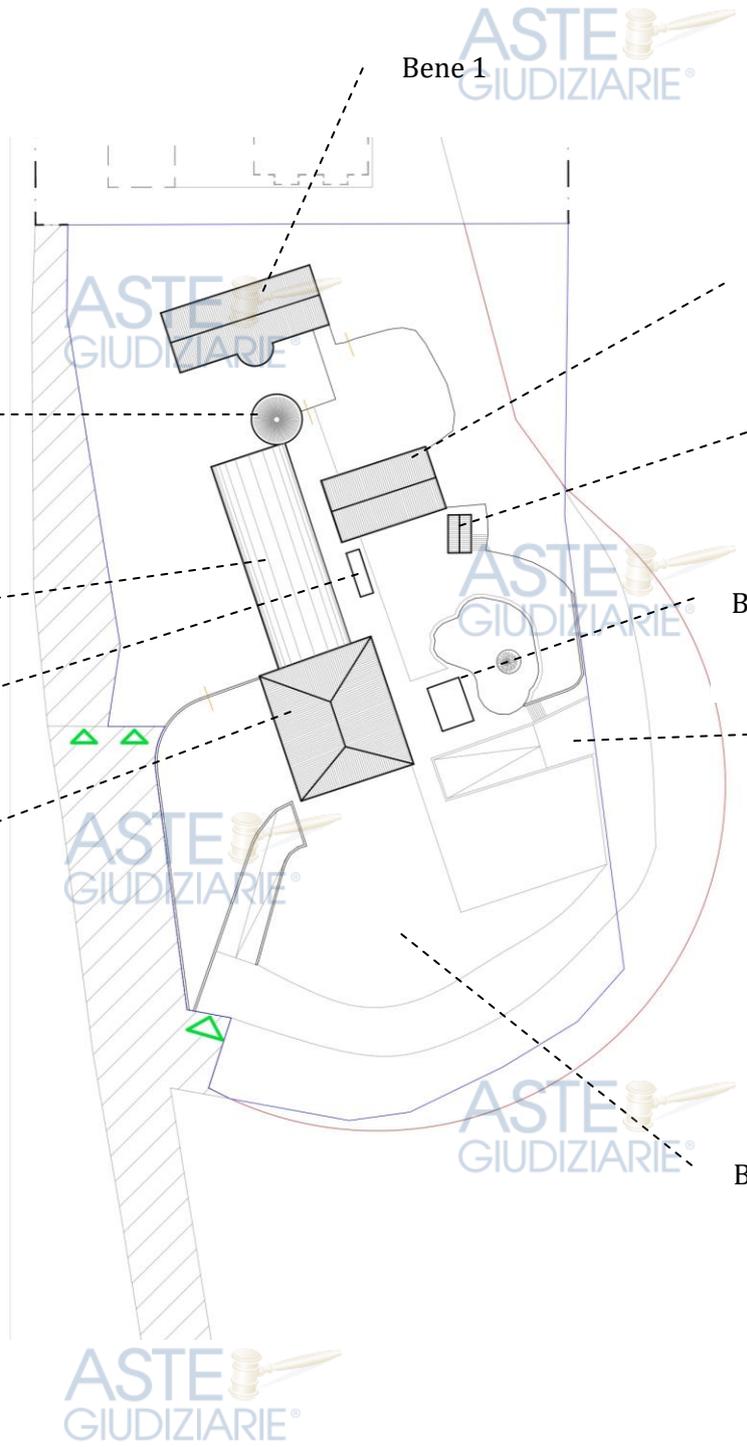
1. **LOTTO 1** Lotto unico per tutti i beni che insistono sul terreno part. 423 di via di Lunghezzina 252;

a. **Beni da n. 1 a n. 12 + beni da n. 20 a n. 24**

### Per la formazione del lotto n.1

- Non viene considerata la porzione della part. 423 divenuta proprietà del Comune di Roma, indicata con linea tratteggiata.
- Si specifica però che è necessario definire un'area comune funzionale al raggiungimento di detta proprietà; l'area comune è indicata come superficie tratteggiata in grigio. Tale area è di circa 3.560,00 mq (non misurata sul posto in quanto sarebbe necessario un rilievo topografico).
- Si considera la chiusura degli accessi non raggiungibili dalla strada comune con accesso da via di Lunghezzina 252 (precedentemente raggiungibili ed utilizzabili tramite il terreno circostante).





**2. LOTTO 2 Terreni + magazzini di piccole dimensioni**

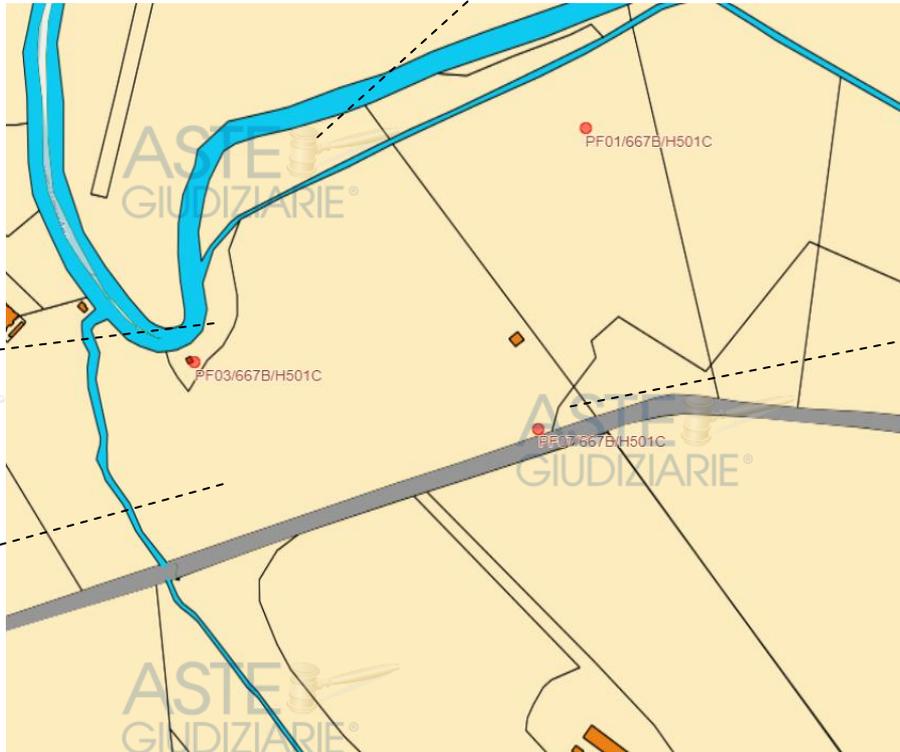
**a. Beni n. 13-14, n. 15-16, n. 17, n. 18**

Bene 18

Bene  
13-14

Bene  
15-16

Bene  
17



**3. LOTTO 3 Terreno**

**a. Bene n. 19**



**4. LOTTO 4 Magazzino di via Prenestina**

**a. Bene n. 25**

**5. LOTTO 5 Magazzino di via Prenestina**

**a. Bene n. 26**

- **Bene N° 1** Ufficio ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T-1  
L'edificio si sviluppa su due livelli, di cui l'ingresso si raggiunge percorrendo delle scale che evidenziano il distacco da terra dell'immobile stesso, adibito su due livelli ad uffici, aree comuni di lavoro, reception, depositi, servizi e aree riunione.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 667, Part. 99, Zc. 6, Categoria A10
- **Bene N° 2-3**
  - Silos ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano S1, T  
Silos trasformato in abitazione con a piano S1 cantina e piano T una camera.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 667, Part. 98, Sub. 503, Zc. 6, Categoria A4
  - Silos ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano 1, 2, 3  
Silos trasformato in abitazione con a piano 1, 2, 3 spazi adibiti a soggiorno, camera da letto e cucina.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 667, Part. 98, Sub. 504, Zc. 6, Categoria A4
- **Bene N° 4-5**
  - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano S1  
La costruzione è adibita a Garage e locale di deposito e vi si accede da una scala interna alla costruzione accessibile da piano T.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 667, Part. 97, Sub. 1, Zc. 6, Categoria C6
  - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T  
La costruzione è destinata ad area comune/magazzino, dotata di camino, di cucina e servizio.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 667, Part. 97, Sub. 2, Zc. 6, Categoria C2
- **Bene N° 6** - Tettoia ubicata a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T  
Il bene è una tettoia aperta su tutti i lati destinata a cucina con forno e piani di appoggio.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 667, Part. 96, Zc. 6, Categoria C7
- **Bene N° 7-8**
  - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T,1,2  
L'appartamento si sviluppa su tre livelli, è composto a piano T da soggiorno, cucina e servizio, a piano 1 da due servizi, due camere da letto, 3 terrazzi ed infine a piano 2 si trovano due camere, un servizio ed una chiostrina. Vi si accede da una scala esterna raggiungibile da un portico.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 667, Part. 419, Sub. 505, Zc. 6, Categoria A7
  - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano S1  
Il locale garage è accessibile dall'interno dell'appartamento per mezzo di una scala ed esternamente da una rampa che collega il giardino con il piano S1, adibito a spazio carrabile.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 667, Part. 419, Sub. 508, Zc. 6, Categoria C6
- **Bene N° 9-10**
  - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T,1,2  
L'appartamento si sviluppa su tre livelli, è composto a piano T da soggiorno, cucina, servizio e disimpegno, a piano 1 da due servizi, due camere da letto, due cabine armadio e spazi ripostiglio, 2 terrazzi ed infine a piano 2 si trovano due camere, due chiostrine ed un disimpegno. Vi si accede da una scala esterna raggiungibile da un portico.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 667, Part. 419, Sub. 504, Zc. 6, Categoria A7

- Garage ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano S1  
Il locale garage è accessibile dall'interno dell'appartamento per mezzo di una scala ed esternamente da una rampa che collega il giardino con il piano S1, adibito a spazio carrabile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 667, Part. 419, Sub. 507, Zc. 6, Categoria C6

- **Bene N° 11-12**

- Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T,1,2  
L'appartamento si sviluppa su tre livelli, è composto a piano T da soggiorno, cucina e servizio, a piano 1 da due servizi, due camere da letto, 1 ripostiglio, terrazzo su tre lati ed infine a piano 2 si trovano due camere, un servizio ed una chiostrina. Vi si accede da una scala esterna raggiungibile da un portico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 667, Part. 419, Sub. 503, Zc. 6, Categoria A7

- Garage ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano S1  
Il locale garage è accessibile dall'interno dell'appartamento per mezzo di una scala ed esternamente da una rampa che collega il giardino con il piano S1, adibito a spazio carrabile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 667, Part. 419, Sub. 506, Zc. 6, Categoria C6

- **Bene N° 20** - Bene comune non censibile – rampa – ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T-S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 667, Part. 419, Sub. 502

- **Bene N° 21** – Deposito/Capannone industriale ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 667, Part. 419, Sub. 501

- **Bene N° 22** - Piscina e locale tecnico – ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 667, Part. 95, Sub. 502

- **Bene N° 23** - Bene comune non censibile – fontanile – ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 667, Part. 420, Sub. 502

- **Bene N° 24** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 667, Part. 423



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T-1	357,00 mq				

### Dimensioni precedenti gli abusi commessi

357,00 mq - 42,63 mq (terrazzo) - 6,00 mq (bussola) = 308,37 mq

Bene N° 1 - Ufficio Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T-1	308,37 mq	€/mq 1.224,66	€ 377.648,40	100,00%	€ 377.648,40
				Valore di stima:	€ 377.648,40

### VALORE di STIMA

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

$$377.648,40 \text{ €} \times 10\% = 37.764,84 \text{ €}$$

$$377.648,40 \text{ €} - 37.764,84 \text{ €} = 339.883,56 \text{ €}$$

Poiché l'immobile risulta essere difforme rispetto alle concessioni e per i costi di demolizione dei volumi non autorizzati, si applica un coefficiente di svalutazione del **20%** che rappresenta il costo per riportare i beni in oggetto allo stato catastale.

$$339.883,56 \text{ €} \times 20\% = 67.976,71 \text{ €}$$

$$339.883,56 \text{ €} - 67.976,71 \text{ €} = 271.906,85 \text{ € arrotondato } \mathbf{271.905,00 \text{ €}}$$

### VALORE DI STIMA

**271.905,00 €**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Silos Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano S1, T	38,00 mq				
Bene N° 3 - Silos Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano 1, 2, 3	73,00 mq				

### Dimensioni precedenti gli abusi commessi

111,00 mq - 43,30 mq (due nuovi solai) = 67,70 mq

Bene N° 2-3 - Silos Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano S1, T, 1, 2, 3	67,70 mq	1.653,66 €/mq	111.952,78 €	100,00%	111.952,78 €
Valore di stima:					111.952,78 €

### VALORE di STIMA

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" e per i costi di demolizione dei volumi non autorizzati, che il CTU ritiene pari al **20%**.

$$111.952,78 \text{ €} \times 20\% = 22.390,55 \text{ €}$$

$$111.952,78 \text{ €} - 22.390,55 \text{ €} = 89.562,23 \text{ € arrotondato } \mathbf{89.560,00 \text{ €}}$$

### VALORE DI STIMA

**89.560,00 €**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Garage Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano S1	159,00 mq	966,00 €/mq	€ 153.594,00	100,00%	€ 153.594,00
Bene N° 5 - Magazzino Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T	159,00 mq	457,00 €/mq	€ 72.663,00	100,00%	€ 72.663,00
Valore di stima:					€ 226.257,00

#### VALORE di STIMA

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

$$226.257,00 \text{ €} \times 10\% = 22.625,70 \text{ €}$$

$$226.257,00 \text{ €} - 22.625,70 \text{ €} = 203.631,30 \text{ €}$$

Poiché l'immobile risulta essere difforme rispetto alle concessioni si applica un coefficiente di svalutazione del **10%** che rappresenta il costo per riportare i beni in oggetto allo stato catastale.

$$203.631,30 \text{ €} \times 10\% = 20.363,13 \text{ €}$$

$$203.631,30 \text{ €} - 20.363,13 \text{ €} = 183.268,17 \text{ € arrotondato } \mathbf{183.270,00 \text{ €}}$$

#### VALORE DI STIMA

**183.270,00 €**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Tettoia Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T	18,00 mq	305,00 €/mq	€ 5.490,00	100,00%	€ 5.490,00
Valore di stima:					€ 5.490,00

#### VALORE di STIMA

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

$$5.490,00 \text{ €} \times 10\% = 549,00 \text{ €}$$

$$5.490,00 \text{ €} - 549,00 \text{ €} = 4.941,00 \text{ €} \text{ arrotondato } \mathbf{4.940,00\text{€}}$$

#### VALORE DI STIMA

**4.940,00 €**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Appartamento Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T,1,2	208,00 mq				
Bene N° 8 - Garage Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano S1	32,00 mq				

### Dimensioni precedenti gli abusi commessi

208,00 mq (appartamento) - 5,90 mq (bagno ricavato) - 44,52 mq (terrazzo) - 42,66 mq (sottotetto) =  
114,92 mq

Bene N° 7 - Appartamento Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T,1,2	114,92 mq	1.746,00 €/mq	€ 200.650,32	100,00%	€ 200.650,32
Bene N° 8 - Garage Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano S1	32,00 mq	966,00 €/mq	€ 30.912,00	100,00%	€ 30.912,00
Valore di stima:					€ 231.562,32

### VALORE di STIMA

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

$$231.562,32 \text{ €} \times 10\% = 23.156,23 \text{ €}$$

$$231.562,32 \text{ €} - 23.156,23 \text{ €} = 208.406,09 \text{ €}$$

Poiché l'immobile risulta essere difforme rispetto alle concessioni e per i costi di demolizione dei volumi non autorizzati, si applica un coefficiente di svalutazione del **20%** che rappresenta il costo per riportare i beni in oggetto allo stato catastale.

$$208.406,09 \text{ €} \times 20\% = 41.681,21 \text{ €}$$

$$208.406,09 \text{ €} - 41.681,21 \text{ €} = 166.724,88 \text{ €} \text{ arrotondato } \mathbf{166.725,00 \text{ €}}$$

### VALORE DI STIMA

**166.725,00 €**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Appartamento Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T,1,2	191,00 mq				
Bene N° 10 - Garage Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano S1	36,00 mq				

### Dimensioni precedenti gli abusi commessi

191,00 mq (appartamento) - 44,52 mq (terrazzo) - 42,66 mq (sottotetto) = 103,82 mq

Bene N° 9 - Appartamento Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T,1,2	103,82 mq	1.746,00 €/mq	€ 181.269,72	100,00%	€ 181.269,72
Bene N° 10 - Garage Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano S1	36,00 mq	966,00 €/mq	€ 34.776,00	100,00%	€ 34.776,00
Valore di stima:					€ 216.045,72

### VALORE di STIMA

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

$$216.045,72 \text{ €} \times 10\% = 21.604,57 \text{ €}$$

$$216.045,72 \text{ €} - 21.604,57 \text{ €} = 194.441,15 \text{ €}$$

Poiché l'immobile risulta essere difforme rispetto alle concessioni e per i costi di demolizione dei volumi non autorizzati, si applica un coefficiente di svalutazione del **20%** che rappresenta il costo per riportare i beni in oggetto allo stato catastale.

$$194.441,15 \text{ €} \times 20\% = 38.888,23 \text{ €}$$

$$194.441,15 \text{ €} - 38.888,23 \text{ €} = 155.552,92 \text{ € arrotondato } \mathbf{155.550,00 \text{ €}}$$

### VALORE DI STIMA

**155.550,00 €**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Appartamento Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T,1,2	191,00 mq				
Bene N° 12 - Garage Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano S1	27,00 mq				

### Dimensioni precedenti gli abusi commessi

191,00 mq (appartamento) - 44,52 mq (terrazzo) - 42,66 mq (sottotetto) = 103,82 mq

Bene N° 11 - Appartamento Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T,1,2	103,82 mq	1.746,00 €/mq	€ 181.269,72	100,00%	€ 181.269,72
Bene N° 12 - Garage Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano S1	27,00 mq	966,00 €/mq	€ 26.082,00	100,00%	€ 26.082,00
Valore di stima:					€ 207.351,72

### VALORE di STIMA

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

$$207.351,72 \text{ €} \times 10\% = 20.735,17 \text{ €}$$

$$207.351,72 \text{ €} - 20.735,17 \text{ €} = 186.616,55 \text{ €}$$

Poiché l'immobile risulta essere difforme rispetto alle concessioni e per i costi di demolizione dei volumi non autorizzati, si applica un coefficiente di svalutazione del **20%** che rappresenta il costo per riportare i beni in oggetto allo stato catastale.

$$186.616,55 \text{ €} \times 20\% = 37.323,31 \text{ €}$$

$$186.616,55 \text{ €} - 37.323,31 \text{ €} = 149.293,24 \text{ € arrotondato } \mathbf{149.290,00\text{€}}$$

### VALORE DI STIMA

**149.290,00€**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 20 - Bene comune non censibile - rampa Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T-S1	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 0,00

### VALORE DI STIMA

0,00€

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 21 - Deposito/Capannone industriale - Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T	399,00 mq	561,33 €/mq	€ 223.970,67	100%	€ 223.970,67
				Valore di stima:	€ 223.970,67

#### VALORE di STIMA

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

$$223.970,67 \text{ €} \times 10\% = 22.397,06 \text{ €}$$

$$223.970,67 \text{ €} - 22.397,06 \text{ €} = 201.573,61 \text{ €}$$

Poiché l'immobile risulta essere difforme rispetto alle concessioni e per i costi di demolizione dei volumi non autorizzati, si applica un coefficiente di svalutazione del **20%** che rappresenta il costo per riportare i beni in oggetto allo stato catastale.

$$201.573,61 \text{ €} \times 20\% = 40.314,72 \text{ €}$$

$$201.573,61 \text{ €} - 40.314,72 \text{ €} = 161.258,89 \text{ €} \text{ arrotondato } \mathbf{161.260,00 \text{ €}}$$

#### VALORE DI STIMA

**161.260,00€**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 22 - Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T					
Piscina	162,00 mq	660,00 €/mq	€ 106.920,00	100%	€ 106.920,00

Il valore unitario della piscina è stato ricavato in funzione delle seguenti caratteristiche:

1. Tipologia **Interrata** / Fuori terra
2. Copertura Coperta / **Aperta**
3. Area esterna: Pavimentata / Prato / Campo polivalente / **Misto prato e pavimento**
4. Materiale: lamiera di acciaio / **cemento armato** / vetroresina / casseri polistirolo / altro
5. Forma: regolare / **irregolare**
6. Optional: **scale** / idromassaggio / cascate / coperture avvolgibili / **trampolini** / **illuminazione** / **filtrazione a sfioro**
7. Impianti: funzionanti / non funzionanti / **parzialmente non funzionanti**

Costo €/mq piscina è quindi determinato dal materiale, cemento armato, la dimensione e la forma irregolare pari a **660,00 €/mq**

A tale valore va decurtato lo stato parzialmente non funzionante degli impianti ed il deterioramento rispetto all'epoca di costruzione che porta il valore unitario alla metà di quello stimato:

Piscina	162,00 mq	330,00 €/mq	€ 53.460,00	100%	€ 53.460,00
Locale tecnico	77,00 mq	305,00 €/mq	€ 23.485,00	100%	€ 23.485,00
Valore di stima:					€ 76.945,00

#### VALORE di STIMA

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" e per il costo per riportare i beni oggetto di perizia allo stato catastale (locali tecnici) che il CTU ritiene pari al **15%**.

$$76.945,00 \text{ €} \times 15\% = 11.541,75 \text{ €}$$

$$76.945,00 \text{ €} - 11.541,75 \text{ €} = 65.403,25 \text{ € arrotondato } \mathbf{65.400,00 \text{ €}}$$

#### VALORE DI STIMA

**65.400,00€**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 23 - Bene comune non censibile - fontanile - ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T	15,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
				Valore di stima:	€ 0,00

**VALORE DI STIMA**

**0,00€**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 24 - Terreno Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T	8.955,00 mq	10% di 1.746,00 €		100 %	
	25,00 mq	174,60 €/mq	€ 4.365,00		
	8.930,00 mq	2% di 1.746,00 € 34,92 €/mq	€ 311.835,60		
Valore di stima:					€ 316.200,60

#### VALORE di STIMA

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per lo sconfinamento su terreno adiacente che il CTU ritiene pari al **10%**.

$$316.200,60 \text{ €} \times 10\% = 31.620,06 \text{ €}$$

$$316.200,60 \text{ €} - 31.620,06 \text{ €} = 284.580,54 \text{ €}$$

#### VALORE DI STIMA

**284.580,00€**

- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza  
Terreno non edificabile.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 667, Part. 8, Qualità Pascolo
- **Bene N° 14** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza, piano T  
Il bene è una costruzione adibita a pozzo localizzata in prossimità del fiume Aniene.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 667, Part. 84, Zc. 6, Categoria C2
- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza  
Terreno non edificabile.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 667, Part. 34, Qualità Seminativo irriguo
- **Bene N° 16** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza, piano t  
Durante il sopralluogo non è stata riscontrata la presenza di questo bene.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 667, Part. 87, Zc. 6, Categoria C2
- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza  
Terreno non edificabile.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 667, Part. 36, Qualità Orto irriguo
- **Bene N° 18** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza  
Terreno non edificabile.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 667, Part. 86, Qualità Seminativo



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Terreno Roma (RM) - via di Lunghezza	2863,00 mq	5,15 €/mq	€ 14.744,45	100%	€ 14.744,45
Bene N° 14 - Magazzino Roma (RM) - via di Lunghezza, piano T	17,00 mq	457,00 €/mq	€ 7.769,00	100%	€ 7.769,00
Bene N° 15 - Terreno Roma (RM) - via di Lunghezza	75275,00 mq	4,00 €/mq	€ 301.100,00	100%	€ 301.100,00
Bene N° 16 - Magazzino Roma (RM) - via di Lunghezza, piano t	64,00 mq 0 mq effettivi	0,00 €/mq	€ 0,00	/	/
Bene N° 17 - Terreno Roma (RM) - via di Lunghezza	800,00 mq	5,15 €/mq	€ 4.120,00	100%	€ 4.120,00
Bene N° 18 - Terreno Roma (RM) - via di Lunghezza	7320,00 mq	4,00 €/mq	€ 29.280,00	100%	€ 29.280,00
Valore di stima:					€ 357.013,45

€ 357.013,45 arrotondato € 357.010,00

**VALORE DI STIMA**

**357.010,00 €**

- **Bene N° 19** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza  
 Terreno non edificabile.  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 667, Part. 445, Qualità Seminativo

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 19 - Terreno Roma (RM) - via di Lunghezza	171771,00 mq	4,00 €/mq	€ 687.084,00	100%	€ 687.084,00
Valore di stima:					€ 687.084,00

**VALORE di STIMA**

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per lo sconfinamento su terreno adiacente che il CTU ritiene pari al **10%**.

$$687.084,00 \text{ €} \times 10\% = 68.708,40 \text{ €}$$

$$687.084,00 \text{ €} - 68.708,40 \text{ €} = 618.375,60 \text{ € arrotondato } \mathbf{618.375,00 \text{ €}}$$

**VALORE DI STIMA**

**618.375,00 €**



- **Bene N° 25** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1843-1845, interno B, piano T  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 673, Part. 85, Sub. 501, Zc. 6, Categoria C2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 25 - Magazzino Roma (RM) - via Prenestina 1843- 1845, interno B, piano T	89,00 mq	431,00 €/mq	€ 38.359,00	100%	€ 38.359,00
Valore di stima:					€ 38.359,00

**VALORE di STIMA**

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

$$38.359,00 \text{ €} \times 10\% = 3.835,90 \text{ €}$$

$$38.359,00 \text{ €} - 3.835,90 \text{ €} = 34.523,10 \text{ €}$$

Poiché l'immobile risulta essere difforme rispetto alle concessioni e si applica un coefficiente di svalutazione del **10%** che rappresenta il costo per riportare i beni in oggetto allo stato catastale.

$$34.523,10 \text{ €} \times 10\% = 3.452,31 \text{ €}$$

$$34.523,10 \text{ €} - 3.452,31 \text{ €} = 31.070,79 \text{ € arrotondato } \mathbf{31.070,00 \text{ €}}$$

**VALORE DI STIMA**

**31.070,00€**



- **Bene N° 26** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1843-1845, interno C, piano T  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 673, Part. 85, Sub. 502, Zc. 6, Categoria C2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 26 - Magazzino Roma (RM) - via Prenestina 1843- 1845, interno C, piano T	56,00 mq	431,00 €/mq	€ 24.136,00	100%	€ 24.136,00
Valore di stima:					€ 24.136,00

**VALORE di STIMA**

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

$$24.136,00 \text{ €} \times 10\% = 2.413,60 \text{ €}$$

$$24.136,00 \text{ €} - 2.413,60 \text{ €} = 21.722,40 \text{ €}$$

Poiché l'immobile risulta essere difforme rispetto alle concessioni e si applica un coefficiente di svalutazione del **10%** che rappresenta il costo per riportare i beni in oggetto allo stato catastale.

$$21.722,40 \text{ €} \times 10\% = 2.172,24 \text{ €}$$

$$21.722,40 \text{ €} - 2.172,24 \text{ €} = 19.550,16 \text{ € arrotondato } \mathbf{19.550,00 \text{ €}}$$

**VALORE DI STIMA**

**19.550,00€**

Lotto 1	Descrizione	Superfici ridotte	Valore stima
<b>Bene n.1 part. 99</b>	Ufficio Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T-1	308,37 mq	271.905,00 €
<b>Bene n. 2-3 part. 98, sub. 503-504</b>	Silos Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano S1, T, 1, 2, 3	67,70 mq	89.560,00 €
<b>Bene n. 4-5 part. 97, sub. 1-2</b>	Garage Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano S1 Magazzino Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T	318,00 mq	183.270,00 €
<b>Bene n. 6 part. 96</b>	Tettoia Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T	18 mq	4.940,00 €
<b>Bene n. 7-8 part. 419, sub. 505- 508</b>	Appartamento Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T,1,2 Garage Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano S1	146,92 mq	166.725,00 €
<b>Bene n. 9-10 part. 419, sub. 504- 507</b>	Appartamento Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T,1,2 Garage Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano S1	139,82 mq	155.550,00 €
<b>Bene n. 11-12 part. 419, sub. 503- 506</b>	Appartamento Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T,1,2 Garage Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano S1	130,82 mq	149.290,00€
<b>Bene n. 20 part. 667, part. 419, sub. 502</b>	Bene comune non censibile - rampa - ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T-S1	/	0,00 €
<b>Bene n. 21 part. 667, part. 419, sub. 501</b>	Deposito/Capannone industriale ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T	399,00 mq	161.260,00 €
<b>Bene n. 22 part. 667, part. 95, sub. 502</b>	Piscina e locale tecnico - ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T	Piscina 162,00 mq Locale tecnico 77,00 mq	65.400,00 €
<b>Bene n. 23 part. 667, part. 420, sub. 502</b>	Bene comune non censibile - fontanile - ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T	15,00 mq	0,00 €
<b>Bene n. 24 part. 667, part. 423</b>	Terreno ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T	8.955,00 mq	284.580,00 €
<b>Totale</b>			<b>1.532.480,00 €</b>

Lotto 2	Descrizione	Superfici ridotte	Valore stima
<b>Bene n. 13-14 part. 8-84</b>	Terreno Roma (RM) - via di Lunghezzina Magazzino	2863,00 mq	
	Roma (RM) - via di Lunghezzina, piano T	17,00 mq	
<b>Bene n. 15-16 part. 34-87</b>	Terreno Roma (RM) - via di Lunghezzina Magazzino	75275,00 mq	
	Roma (RM) - via di Lunghezzina, piano t	0 mq effettivi	
<b>Bene n. 17 part. 36</b>	Terreno Roma (RM) - via di Lunghezzina	800,00 mq	
<b>Bene n. 18 part. 86</b>	Terreno Roma (RM) - via di Lunghezzina	7320,00 mq	
			<b>Totale 357.010,00 €</b>

Lotto 3	Descrizione	Superfici	Valore stima
<b>Bene n. 19 part. 445</b>	Terreno Roma (RM) - via di Lunghezzina	171771,00 mq	618.375,00 €
			<b>Totale 618.375,00 €</b>

Lotto 4	Descrizione	Superfici	Valore stima
<b>Bene n. 25 foglio 673 part. 85 sub. 501</b>	Magazzino Roma (RM) - via Prenestina 1843-1845, interno B, piano T	89,00 mq	31.070,00 €
			<b>Totale 31.070,00 €</b>

Lotto 5	Descrizione	Superfici	Valore stima
<b>Bene n. 26 foglio 673 part. 85 sub. 502</b>	Magazzino Roma (RM) - via Prenestina 1843-1845, interno C, piano T	56,00 mq	19.550,00 €
			<b>Totale 19.550,00 €</b>

## Ipotesi B

Lotti:

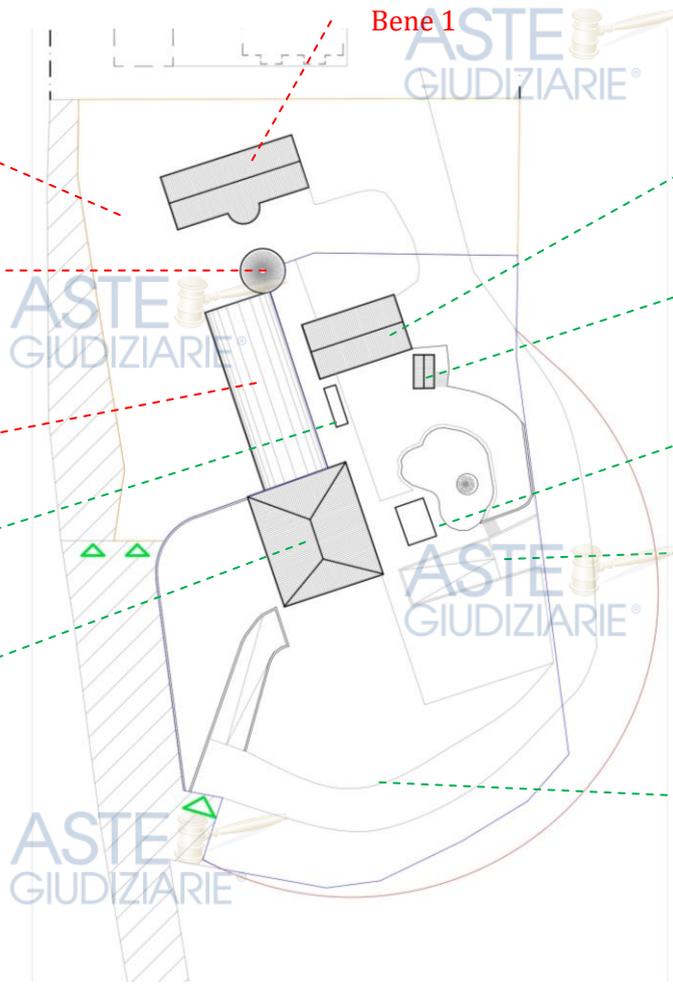
Comune  
di Roma



1. **LOTTO 1** Lotto parziale via di Lunghezza 252 (parte evidenziata in rosso)
  - a. Beni n. 1, 2-3,21 e parte del 24 (uffici, silos, deposito/vaccheria, parte del terreno)
2. **LOTTO 2** Lotto parziale via di Lunghezza 252 (parte evidenziata in verde)
  - a. Beni n. 4-5, 6, 7-8, 9-10, 11-12, 20, 22, 23, parte del 24 (Magazzino con garage, tettoia, abitazioni e garage, rampa, piscina e locale tecnico, fontanile, parte del terreno)

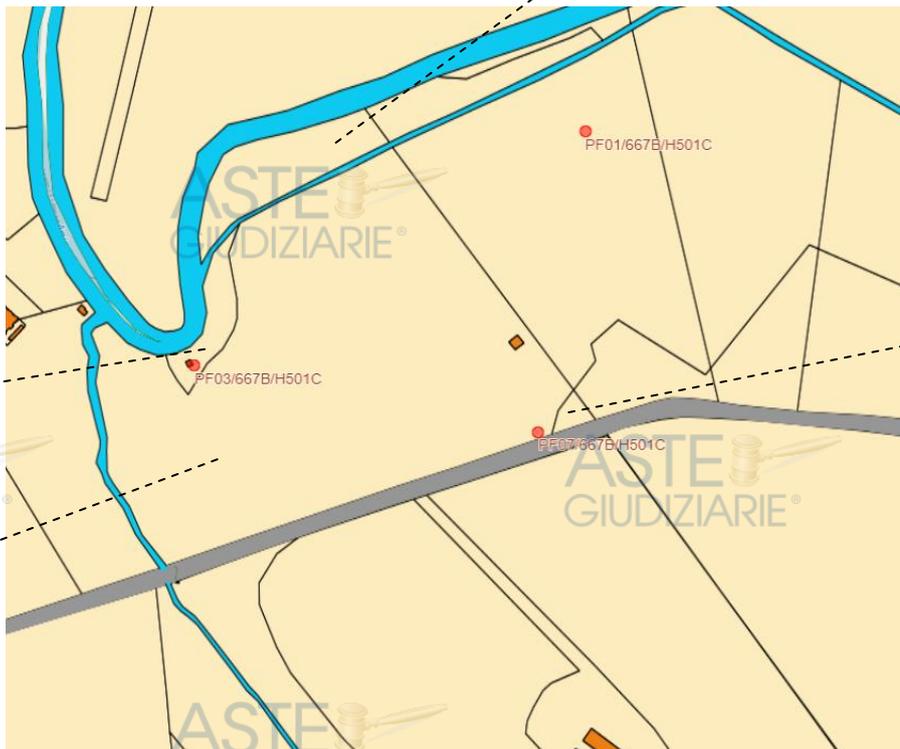
### **Per la formazione del lotto n.1 e n. 2**

- Nella formazione dei lotti non viene considerata la porzione della part. 423 divenuta proprietà del Comune di Roma, indicata con linea tratteggiata.
- Si specifica però che è necessario definire un'area comune funzionale al raggiungimento di detta proprietà; l'area comune è indicata come superficie tratteggiata in grigio. Tale area è di circa 3.560,00 mq (non misurata sul posto in quanto sarebbe necessario un rilievo topografico).
- Si considera la chiusura degli accessi non raggiungibili dalla strada comune con accesso da via di Lunghezza 252 (precedentemente raggiungibili ed utilizzabili tramite il terreno circostante).
- Si considera la formazione di due lotti con ingressi indipendenti sulla part. 423, questo implicherà la definizione catastale di una nuova particella.
- È necessario eliminare i precedenti ingressi pedonali e definire in parte nuovi confini interni.



**3. LOTTO 3** Terreno + magazzini di piccole dimensioni

a. Beni n. 13-14, n. 15-16, n. 17, n. 18



**4. LOTTO 4** Terreno

**b. Bene n. 19**



**5. LOTTO 5** Magazzino di via Prenestina

**c. Bene n. 25**

**6. LOTTO 6** Magazzino di via Prenestina

**d. Bene n. 26**

- **Bene N° 1** Ufficio ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T-1  
L'edificio si sviluppa su due livelli, di cui l'ingresso si raggiunge percorrendo delle scale che evidenziano il distacco da terra dell'immobile stesso, adibito su due livelli ad uffici, aree comuni di lavoro, reception, depositi, servizi e aree riunione.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 667, Part. 99, Zc. 6, Categoria A10
- **Bene N° 2-3**
  - Silos ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano S1, T  
Silos trasformato in abitazione con a piano S1 cantina e piano T una camera.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 667, Part. 98, Sub. 503, Zc. 6, Categoria A4
  - Silos ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano 1, 2, 3  
Silos trasformato in abitazione con a piano 1, 2, 3 spazi adibiti a soggiorno, camera da letto e cucina.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 667, Part. 98, Sub. 504, Zc. 6, Categoria A4
- **Bene N° 21** - Deposito/Capannone industriale ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 667, Part. 419, Sub. 501
- **Bene N° 24** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 667, Part. 423



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T-1	357,00 mq				

### Dimensioni precedenti gli abusi commessi

357,00 mq - 42,63 mq (terrazzo) - 6,00 mq (bussola) = 308,37 mq

Bene N° 1 - Ufficio Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T-1	308,37 mq	€/mq 1.224,66	€ 377.648,40	100,00%	€ 377.648,40
Valore di stima:					€ 377.648,40

### VALORE di STIMA

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

$$377.648,40 \text{ €} \times 10\% = 37.764,84 \text{ €}$$

$$377.648,40 \text{ €} - 37.764,84 \text{ €} = 339.883,56 \text{ €}$$

Poiché l'immobile risulta essere difforme rispetto alle concessioni e per i costi di demolizione dei volumi non autorizzati, si applica un coefficiente di svalutazione del **20%** che rappresenta il costo per riportare i beni in oggetto allo stato catastale.

$$339.883,56 \text{ €} \times 20\% = 67.976,71 \text{ €}$$

$$339.883,56 \text{ €} - 67.976,71 \text{ €} = 271.906,85 \text{ € arrotondato } \mathbf{271.905,00 \text{ €}}$$

### VALORE DI STIMA

**271.905,00 €**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Silos Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano S1, T	38,00 mq				
Bene N° 3 - Silos Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano 1, 2, 3	73,00 mq				

### Dimensioni precedenti gli abusi commessi

111,00 mq - 43,30 mq (due nuovi solai) = 67,70 mq

Bene N° 2-3 - Silos Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano S1, T, 1, 2, 3	67,70 mq	1.653,66 €/mq	111.952,78 €	100,00%	111.952,78 €
Valore di stima:					111.952,78 €

### VALORE di STIMA

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" e per i costi di demolizione dei volumi non autorizzati, che il CTU ritiene pari al **20%**.

$$111.952,78 \text{ €} \times 20\% = 22.390,55 \text{ €}$$

$$111.952,78 \text{ €} - 22.390,55 \text{ €} = 89.562,23 \text{ €} \text{ arrotondato } \mathbf{89.560,00 \text{ €}}$$

### VALORE DI STIMA

**89.560,00 €**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 21 - Deposito/Capannone industriale - Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T	399,00 mq	561,33 €/mq	€ 223.970,67	100%	€ 223.970,67
				Valore di stima:	€ 223.970,67

#### VALORE di STIMA

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

$$223.970,67 \text{ €} \times 10\% = 22.397,06 \text{ €}$$

$$223.970,67 \text{ €} - 22.397,06 \text{ €} = 201.573,61 \text{ €}$$

Poiché l'immobile risulta essere difforme rispetto alle concessioni e per i costi di demolizione dei volumi non autorizzati, si applica un coefficiente di svalutazione del **20%** che rappresenta il costo per riportare i beni in oggetto allo stato catastale.

$$201.573,61 \text{ €} \times 20\% = 40.314,72 \text{ €}$$

$$201.573,61 \text{ €} - 40.314,72 \text{ €} = 161.258,89 \text{ € arrotondato } \mathbf{161.260,00 \text{ €}}$$

#### VALORE DI STIMA

**161.260,00€**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 24 - Terreno Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T	3.415,00 mq	10% di 1.746,00 €		100 %	€ 122.743,80
	25,00 mq	174,60 €/mq	€ 4.365,00		
	3.390,00 mq	2% di 1.746,00 € 34,92 €/mq	€ 118.378,8		
				Valore di stima:	€ 122.743,80

122.743,80 € arrotondato **122.740,00 €**

**VALORE DI STIMA**

**122.740,00€**

• **Bene N° 4-5**

- Garage ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezina 252, piano S1  
La costruzione è adibita a Garage e locale di deposito e vi si accede da una scala interna alla costruzione accessibile da piano T.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 667, Part. 97, Sub. 1, Zc. 6, Categoria C6
- Magazzino ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezina 252, piano T  
La costruzione è destinata ad area comune/magazzino, dotata di camino, di cucina e servizio.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 667, Part. 97, Sub. 2, Zc. 6, Categoria C2

- **Bene N° 6** - Tettoia ubicata a Roma (RM) - via di Lunghezina 252, piano T  
Il bene è una tettoia aperta su tutti i lati destinata a cucina con forno e piani di appoggio.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 667, Part. 96, Zc. 6, Categoria C7

• **Bene N° 7-8**

- Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezina 252, piano T,1,2  
L'appartamento si sviluppa su tre livelli, è composto a piano T da soggiorno, cucina e servizio, a piano 1 da due servizi, due camere da letto, 3 terrazzi ed infine a piano 2 si trovano due camere, un servizio ed una chiostrina. Vi si accede da una scala esterna raggiungibile da un portico.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 667, Part. 419, Sub. 505, Zc. 6, Categoria A7
- Garage ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezina 252, piano S1  
Il locale garage è accessibile dall'interno dell'appartamento per mezzo di una scala ed esternamente da una rampa che collega il giardino con il piano S1, adibito a spazio carrabile.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 667, Part. 419, Sub. 508, Zc. 6, Categoria C6

• **Bene N° 9-10**

- Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezina 252, piano T,1,2  
L'appartamento si sviluppa su tre livelli, è composto a piano T da soggiorno, cucina, servizio e disimpegno, a piano 1 da due servizi, due camere da letto, due cabine armadio e spazi ripostiglio, 2 terrazzi ed infine a piano 2 si trovano due camere, due chiostrine ed un disimpegno. Vi si accede da una scala esterna raggiungibile da un portico.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 667, Part. 419, Sub. 504, Zc. 6, Categoria A7
- Garage ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezina 252, piano S1  
Il locale garage è accessibile dall'interno dell'appartamento per mezzo di una scala ed esternamente da una rampa che collega il giardino con il piano S1, adibito a spazio carrabile.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 667, Part. 419, Sub. 507, Zc. 6, Categoria C6

• **Bene N° 11-12**

- Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezina 252, piano T,1,2  
L'appartamento si sviluppa su tre livelli, è composto a piano T da soggiorno, cucina e servizio, a piano 1 da due servizi, due camere da letto, 1 ripostiglio, terrazzo su tre lati ed infine a piano 2 si trovano due camere, un servizio ed una chiostrina. Vi si accede da una scala esterna raggiungibile da un portico.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 667, Part. 419, Sub. 503, Zc. 6, Categoria A7



○ Garage ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano S1

Il locale garage è accessibile dall'interno dell'appartamento per mezzo di una scala ed esternamente da una rampa che collega il giardino con il piano S1, adibito a spazio carrabile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 667, Part. 419, Sub. 506, Zc. 6, Categoria C6

- **Bene N° 20** - Bene comune non censibile – rampa – ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T-S1  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 667, Part. 419, Sub. 502
- **Bene N° 22** - Piscina e locale tecnico – ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 667, Part. 95, Sub. 502
- **Bene N° 23** - Bene comune non censibile – fontanile – ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 667, Part. 420, Sub. 502
- **Bene N° 24** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 667, Part. 423



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Garage Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano S1	159,00 mq	966,00 €/mq	€ 153.594,00	100,00%	€ 153.594,00
Bene N° 5 - Magazzino Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T	159,00 mq	457,00 €/mq	€ 72.663,00	100,00%	€ 72.663,00
Valore di stima:					€ 226.257,00

#### VALORE di STIMA

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

$$226.257,00 \text{ €} \times 10\% = 22.625,70 \text{ €}$$

$$226.257,00 \text{ €} - 22.625,70 \text{ €} = 203.631,30 \text{ €}$$

Poiché l'immobile risulta essere difforme rispetto alle concessioni si applica un coefficiente di svalutazione del **10%** che rappresenta il costo per riportare i beni in oggetto allo stato catastale.

$$203.631,30 \text{ €} \times 10\% = 20.363,13 \text{ €}$$

$$203.631,30 \text{ €} - 20.363,13 \text{ €} = 183.268,17 \text{ € arrotondato } \mathbf{183.270,00 \text{ €}}$$

#### VALORE DI STIMA

**183.270,00 €**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Tettoia Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T	18,00 mq	305,00 €/mq	€ 5.490,00	100,00%	€ 5.490,00
Valore di stima:					€ 5.490,00

#### VALORE di STIMA

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

$$5.490,00 \text{ €} \times 10\% = 549,00 \text{ €}$$

$$5.490,00 \text{ €} - 549,00 \text{ €} = 4.941,00 \text{ €} \text{ arrotondato } \mathbf{4.940,00\text{€}}$$

#### VALORE DI STIMA

**4.940,00 €**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Appartamento Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T,1,2	208,00 mq				
Bene N° 8 - Garage Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano S1	32,00 mq				

### Dimensioni precedenti gli abusi commessi

208,00 mq (appartamento) - 5,90 mq (bagno ricavato) - 44,52 mq (terrazzo) - 42,66 mq (sottotetto) =  
114,92 mq

Bene N° 7 - Appartamento Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T,1,2	114,92 mq	1.746,00 €/mq	€ 200.650,32	100,00%	€ 200.650,32
Bene N° 8 - Garage Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano S1	32,00 mq	966,00 €/mq	€ 30.912,00	100,00%	€ 30.912,00
Valore di stima:					€ 231.562,32

### VALORE di STIMA

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

$$231.562,32 \text{ €} \times 10\% = 23.156,23 \text{ €}$$

$$231.562,32 \text{ €} - 23.156,23 \text{ €} = 208.406,09 \text{ €}$$

Poiché l'immobile risulta essere difforme rispetto alle concessioni e per i costi di demolizione dei volumi non autorizzati, si applica un coefficiente di svalutazione del **20%** che rappresenta il costo per riportare i beni in oggetto allo stato catastale.

$$208.406,09 \text{ €} \times 20\% = 41.681,21 \text{ €}$$

$$208.406,09 \text{ €} - 41.681,21 \text{ €} = 166.724,88 \text{ €} \text{ arrotondato } \mathbf{166.725,00 \text{ €}}$$

### VALORE DI STIMA

**166.725,00 €**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Appartamento Roma (RM) - via di Lunghezzina 252, piano T,1,2	191,00 mq				
Bene N° 10 - Garage Roma (RM) - via di Lunghezzina 252, piano S1	36,00 mq				

### Dimensioni precedenti gli abusi commessi

191,00 mq (appartamento) - 44,52 mq (terrazzo) - 42,66 mq (sottotetto) = 103,82 mq

Bene N° 9 - Appartamento Roma (RM) - via di Lunghezzina 252, piano T,1,2	103,82 mq	1.746,00 €/mq	€ 181.269,72	100,00%	€ 181.269,72
Bene N° 10 - Garage Roma (RM) - via di Lunghezzina 252, piano S1	36,00 mq	966,00 €/mq	€ 34.776,00	100,00%	€ 34.776,00
Valore di stima:					€ 216.045,72

### VALORE di STIMA

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

$$216.045,72 \text{ €} \times 10\% = 21.604,57 \text{ €}$$

$$216.045,72 \text{ €} - 21.604,57 \text{ €} = 194.441,15 \text{ €}$$

Poiché l'immobile risulta essere difforme rispetto alle concessioni e per i costi di demolizione dei volumi non autorizzati, si applica un coefficiente di svalutazione del **20%** che rappresenta il costo per riportare i beni in oggetto allo stato catastale.

$$194.441,15 \text{ €} \times 20\% = 38.888,23 \text{ €}$$

$$194.441,15 \text{ €} - 38.888,23 \text{ €} = 155.552,92 \text{ € arrotondato } \mathbf{155.550,00 \text{ €}}$$

### VALORE DI STIMA

**155.550,00 €**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Appartamento Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T,1,2	191,00 mq				
Bene N° 12 - Garage Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano S1	27,00 mq				

### Dimensioni precedenti gli abusi commessi

191,00 mq (appartamento) - 44,52 mq (terrazzo) - 42,66 mq (sottotetto) = 103,82 mq

Bene N° 11 - Appartamento Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T,1,2	103,82 mq	1.746,00 €/mq	€ 181.269,72	100,00%	€ 181.269,72
Bene N° 12 - Garage Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano S1	27,00 mq	966,00 €/mq	€ 26.082,00	100,00%	€ 26.082,00
Valore di stima:					€ 207.351,72

### VALORE di STIMA

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

$$207.351,72 \text{ €} \times 10\% = 20.735,17 \text{ €}$$

$$207.351,72 \text{ €} - 20.735,17 \text{ €} = 186.616,55 \text{ €}$$

Poiché l'immobile risulta essere difforme rispetto alle concessioni e per i costi di demolizione dei volumi non autorizzati, si applica un coefficiente di svalutazione del **20%** che rappresenta il costo per riportare i beni in oggetto allo stato catastale.

$$186.616,55 \text{ €} \times 20\% = 37.323,31 \text{ €}$$

$$186.616,55 \text{ €} - 37.323,31 \text{ €} = 149.293,24 \text{ € arrotondato } \mathbf{149.290,00\text{€}}$$

### VALORE DI STIMA

**149.290,00€**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 20 - Bene comune non censibile - rampa - ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T-S1	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 0,00

### VALORE DI STIMA

0,00€

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 22 - Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T					
Piscina	162,00 mq	660,00 €/mq	€ 106.920,00	100%	€ 106.920,00

Il valore unitario della piscina è stato ricavato in funzione delle seguenti caratteristiche:

1. Tipologia **Interrata** / Fuori terra
2. Copertura Coperta / **Aperta**
3. Area esterna: Pavimentata / Prato / Campo polivalente / **Misto prato e pavimento**
4. Materiale: lamiera di acciaio / **cemento armato** / vetroresina / casseri polistirolo / altro
5. Forma: regolare / **irregolare**
6. Optional: **scale** / idromassaggio / cascate / coperture avvolgibili / **trampolini** / **illuminazione** / **filtrazione a sfioro**
7. Impianti: funzionanti / non funzionanti / **parzialmente non funzionanti**

Costo €/mq piscina è quindi determinato dal materiale, cemento armato, la dimensione e la forma irregolare pari a **660,00 €/mq**

A tale valore va decurtato lo stato parzialmente non funzionante degli impianti ed il deterioramento rispetto all'epoca di costruzione che porta il valore unitario alla metà di quello stimato:

Piscina	162,00 mq	330,00 €/mq	€ 53.460,00	100%	€ 53.460,00
Locale tecnico	77,00 mq	305,00 €/mq	€ 23.485,00	100%	€ 23.485,00
Valore di stima:					€ 76.945,00

#### VALORE di STIMA

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" e per il costo per riportare i beni oggetto di perizia allo stato catastale (locali tecnici) che il CTU ritiene pari al **15%**.

$$76.945,00 \text{ €} \times 15\% = 11.541,75 \text{ €}$$

$$76.945,00 \text{ €} - 11.541,75 \text{ €} = 65.403,25 \text{ € arrotondato } \mathbf{65.400,00 \text{ €}}$$

#### VALORE DI STIMA

**65.400,00€**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 23 - Bene comune non censibile - fontanile - ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T	15,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 0,00

### VALORE DI STIMA

0,00€

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 24 - Terreno Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T	5.540,00 mq	10% di 1.746,00 €		100 %	€ 196.948,80
	25,00 mq	174,60 €/mq	€ 4.365,00		
	5.515,00 mq	2% di 1.746,00 € 34,92 €/mq	€ 192.583,80		
				Valore di stima:	€ 196.948,80

### VALORE di STIMA

Nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per tener conto dello sconfinamento presente sulla particella, che il CTU ritiene pari al **10%**.

$$196.648,80 \text{ €} \times 10\% = 19.694,88 \text{ €}$$

$$196.648,80 \text{ €} - 19.694,88 \text{ €} = 177.253,92 \text{ €} \text{ arrotondato } \mathbf{177.255,00 \text{ €}}$$

### VALORE DI STIMA

**177.255,00€**

- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza  
Terreno non edificabile.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 667, Part. 8, Qualità Pascolo
- **Bene N° 14** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza, piano T  
Il bene è una costruzione adibita a pozzo localizzata in prossimità del fiume Aniene.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 667, Part. 84, Zc. 6, Categoria C2
- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza  
Terreno non edificabile.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 667, Part. 34, Qualità Seminativo irriguo
- **Bene N° 16** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza, piano t  
Durante il sopralluogo non è stata riscontrata la presenza di questo bene.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 667, Part. 87, Zc. 6, Categoria C2
- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza  
Terreno non edificabile.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 667, Part. 36, Qualità Orto irriguo
- **Bene N° 18** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza  
Terreno non edificabile.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 667, Part. 86, Qualità Seminativo

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 13</b> - Terreno Roma (RM) - via di Lunghezza	2863,00 mq	5,15 €/mq	€ 14.744,45	100%	€ 14.744,45
<b>Bene N° 14</b> - Magazzino Roma (RM) - via di Lunghezza, piano T	17,00 mq	457,00 €/mq	€ 7.769,00	100%	€ 7.769,00
<b>Bene N° 15</b> - Terreno Roma (RM) - via di Lunghezza	75275,00 mq	4,00 €/mq	€ 301.100,00	100%	€ 301.100,00
<b>Bene N° 16</b> - Magazzino Roma (RM) - via di Lunghezza, piano t	64,00 mq 0 mq effettivi	0,00 €/mq	€ 0,00	/	/
<b>Bene N° 17</b> - Terreno Roma (RM) - via di Lunghezza	800,00 mq	5,15 €/mq	€ 4.120,00	100%	€ 4.120,00
<b>Bene N° 18</b> - Terreno Roma (RM) - via di Lunghezza	7320,00 mq	4,00 €/mq	€ 29.280,00	100%	€ 29.280,00
Valore di stima:					€ 357.013,45





€ 357.013,45 arrotondato € 357.010,00



**VALORE DI STIMA**

**357.010,00 €**



- **Bene N° 19** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza  
 Terreno non edificabile.  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 667, Part. 445, Qualità Seminativo

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 19 - Terreno Roma (RM) - via di Lunghezza	171771,00 mq	4,00 €/mq	€ 687.084,00	100%	€ 687.084,00
Valore di stima:					€ 687.084,00

**VALORE di STIMA**

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per lo sconfinamento su terreno adiacente che il CTU ritiene pari al **10%**.

$$687.084,00 \text{ €} \times 10\% = 68.708,40 \text{ €}$$

$$687.084,00 \text{ €} - 68.708,40 \text{ €} = 618.375,60 \text{ € arrotondato } \mathbf{618.375,00 \text{ €}}$$

**VALORE DI STIMA**

**618.375,00 €**



- **Bene N° 25** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1843-1845, interno B, piano T  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 673, Part. 85, Sub. 501, Zc. 6, Categoria C2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 25 - Magazzino Roma (RM) - via Prenestina 1843- 1845, interno B, piano T	89,00 mq	431,00 €/mq	€ 38.359,00	100%	€ 38.359,00
Valore di stima:					€ 38.359,00

**VALORE di STIMA**

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

$$38.359,00 \text{ €} \times 10\% = 3.835,90 \text{ €}$$

$$38.359,00 \text{ €} - 3.835,90 \text{ €} = 34.523,10 \text{ €}$$

Poiché l'immobile risulta essere difforme rispetto alle concessioni e si applica un coefficiente di svalutazione del **10%** che rappresenta il costo per riportare i beni in oggetto allo stato catastale.

$$34.523,10 \text{ €} \times 10\% = 3.452,31 \text{ €}$$

$$34.523,10 \text{ €} - 3.452,31 \text{ €} = 31.070,79 \text{ € arrotondato } \mathbf{31.070,00 \text{ €}}$$

**VALORE DI STIMA**

**31.070,00€**



- **Bene N° 26** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 1843-1845, interno C, piano T  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 673, Part. 85, Sub. 502, Zc. 6, Categoria C2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 26 - Magazzino Roma (RM) - via Prenestina 1843- 1845, interno C, piano T	56,00 mq	431,00 €/mq	€ 24.136,00	100%	€ 24.136,00
Valore di stima:					€ 24.136,00

**VALORE di STIMA**

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

$$24.136,00 \text{ €} \times 10\% = 2.413,60 \text{ €}$$

$$24.136,00 \text{ €} - 2.413,60 \text{ €} = 21.722,40 \text{ €}$$

Poiché l'immobile risulta essere difforme rispetto alle concessioni e si applica un coefficiente di svalutazione del **10%** che rappresenta il costo per riportare i beni in oggetto allo stato catastale.

$$21.722,40 \text{ €} \times 10\% = 2.172,24 \text{ €}$$

$$21.722,40 \text{ €} - 2.172,24 \text{ €} = 19.550,16 \text{ € arrotondato } \mathbf{19.550,00 \text{ €}}$$

**VALORE DI STIMA**

**19.550,00€**

Lotto 1	Descrizione	Superfici ridotte	Valore stima
<b>Bene n.1 part. 99</b>	Ufficio Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T-1	308,37 mq	271.905,00 €
<b>Bene n. 2-3 part. 98, sub. 503-504</b>	Silos Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano S1, T, 1, 2, 3	67,70 mq	89.560,00 €
<b>Bene n. 21 part. 667, part. 419, sub. 501</b>	Deposito/Capannone industriale ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T	399,00 mq	161.260,00 €
<b>Bene n. 24 part. 667, part. 423</b>	Terreno ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T	3.415,00 mq	122.740,00 €
<b>Totale</b>			<b>645.465,00 €</b>

Lotto 2	Descrizione	Superfici ridotte	Valore stima
<b>Bene n. 4-5 part. 97, sub. 1-2</b>	Garage Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano S1 Magazzino Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T	318,00 mq	183.270,00 €
<b>Bene n. 6 part. 96</b>	Tettoia Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T	18 mq	4.940,00 €
<b>Bene n. 7-8 part. 419, sub. 505- 508</b>	Appartamento Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T,1,2 Garage Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano S1	146,92 mq	166.725,00 €
<b>Bene n. 9-10 part. 419, sub. 504- 507</b>	Appartamento Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T,1,2 Garage Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano S1	139,82 mq	155.550,00 €
<b>Bene n. 11-12 part. 419, sub. 503- 506</b>	Appartamento Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T,1,2 Garage Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano S1	130,82 mq	149.290,00€
<b>Bene n. 20 part. 667, part. 419, sub. 502</b>	Bene comune non censibile - rampa - ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T-S1	/	0,00 €
<b>Bene n. 22 part. 667, part. 95, sub. 502</b>	Piscina e locale tecnico - ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T	Piscina 162,00 mq Locale tecnico 77,00 mq	65.400,00 €
<b>Bene n. 23 part. 667, part. 420, sub. 502</b>	Bene comune non censibile - fontanile - ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T	15,00 mq	0,00 €
<b>Bene n. 24 part. 667, part. 423</b>	Terreno ubicato a Roma (RM) - via di Lunghezza 252, piano T	5.540,00 mq	177.255,00 €
<b>Totale</b>			<b>902.430,00 €</b>



Lotto 3	Descrizione	Superfici ridotte	Valore stima
<b>Bene n. 13-14 part. 8-84</b>	Terreno Roma (RM) - via di Lunghezza Magazzino	2863,00 mq	
	Roma (RM) - via di Lunghezza, piano T	17,00 mq	
<b>Bene n. 15-16 part. 34-87</b>	Terreno Roma (RM) - via di Lunghezza Magazzino	75275,00 mq	
	Roma (RM) - via di Lunghezza, piano t	0 mq effettivi	
<b>Bene n. 17 part. 36</b>	Terreno Roma (RM) - via di Lunghezza	800,00 mq	
<b>Bene n. 18 part. 86</b>	Terreno Roma (RM) - via di Lunghezza	7320,00 mq	
			<b>Totale 357.010,00 €</b>

Lotto 4	Descrizione	Superfici ridotte	Valore stima
<b>Bene n. 19 part. 445</b>	Terreno Roma (RM) - via di Lunghezza	171771,00 mq	618.375,00 €
			<b>Totale 618.375,00 €</b>

Lotto 5	Descrizione	Superfici ridotte	Valore stima
<b>Bene n. 25 foglio 673 part. 85 sub. 501</b>	Magazzino Roma (RM) - via Prenestina 1843-1845, interno B, piano T	89,00 mq	31.070,00 €
			<b>Totale 31.070,00 €</b>

Lotto 6	Descrizione	Superfici ridotte	Valore stima
<b>Bene n. 26 foglio 673 part. 85 sub. 502</b>	Magazzino Roma (RM) - via Prenestina 1843-1845, interno C, piano T	56,00 mq	19.550,00 €
			<b>Totale 19.550,00 €</b>



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



Roma, li 15/05/2024



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

