

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Iacovissi Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 263/2023 del R.G.E.

promossa da:

***** SRL

C.F. *****

ASTE GIUDIZIARIE®

contro:

***** S.R.L.

C.F. *****

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	7
localizzazione	10
Descrizione	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	17
Titolarietà comuni a tutti i beni	17
Provenienze Ventennali comuni a tutti i beni	17
Formalità pregiudizievoli comuni a tutti i beni	18
Parti comuni.....	22
Vincoli od oneri condominiali comuni a tutti i beni	23
Servitù, censo, livello, usi civici.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24
Stato conservativo.....	24
Normativa urbanistica comune a tutti i beni	25
Regolarità edilizia comune a tutti i beni.....	27
Formazione lotti.....	31
Stima dei lotti	33
LOTTO 1	44
Confini.....	44
Dati catastali	45
Consistenza.....	46
Corrispondenza catastale.....	47
Regolarità edilizia	49
Stato conservativo.....	51
Stato di occupazione	52
CONCLUSIONI STIMA LOTTO 1.....	53
LOTTO 2	54
Confini.....	54
Dati catastali	55
Consistenza.....	56
Corrispondenza catastale.....	57
Regolarità edilizia	59
Stato conservativo.....	61
Stato di occupazione	63
CONCLUSIONI STIMA LOTTO 2.....	64



LOTTO 3.....	65
Confini.....	65
Dati catastali.....	66
Consistenza.....	67
Corrispondenza catastale.....	68
Regolarità edilizia.....	70
Stato conservativo.....	72
Stato di occupazione.....	74
CONCLUSIONI STIMA LOTTO 3.....	75
LOTTO 4.....	76
Confini.....	76
Dati catastali.....	77
Consistenza.....	78
Corrispondenza catastale.....	79
Regolarità edilizia.....	81
Stato conservativo.....	83
Stato di occupazione.....	85
CONCLUSIONI STIMA LOTTO 4.....	86
LOTTO 5.....	87
Confini.....	87
Dati catastali.....	88
Consistenza.....	89
Corrispondenza catastale.....	90
Regolarità edilizia.....	92
Stato conservativo.....	94
Stato di occupazione.....	96
CONCLUSIONI STIMA LOTTO 5.....	97
LOTTO 6.....	98
Confini.....	98
Dati catastali.....	99
Consistenza.....	100
Corrispondenza catastale.....	101
Regolarità edilizia.....	103
Stato conservativo.....	105
Stato di occupazione.....	107
CONCLUSIONI STIMA LOTTO 6.....	108



LOTTO 7	109
Confini.....	109
Dati catastali	110
Consistenza.....	111
Corrispondenza catastale	112
Regolarità edilizia	115
Stato conservativo.....	117
Stato di occupazione	119
CONCLUSIONI STIMA LOTTO 7	120
LOTTO 8	121
Confini.....	121
Dati catastali	122
Consistenza.....	123
Corrispondenza catastale	124
Regolarità edilizia	126
Stato conservativo.....	128
Stato di occupazione	130
CONCLUSIONI STIMA LOTTO 8.....	131
LOTTO 9	132
Confini.....	132
Dati catastali	133
Consistenza.....	134
Corrispondenza catastale	135
Regolarità edilizia	137
Stato conservativo.....	139
Stato di occupazione	141
CONCLUSIONI STIMA LOTTO 9.....	142
LOTTO 10	143
Confini.....	143
Dati catastali	144
Consistenza.....	145
Corrispondenza catastale	146
Regolarità edilizia	148
Stato conservativo.....	150
Stato di occupazione	150
CONCLUSIONI STIMA LOTTO 10	151





All'udienza del 23/05/2025, il sottoscritto Arch. Iacovissi Marco, in qualità di legale rappresentante della Società Analytics Resolutions Srl, con sede in Roma, via Nomentana n. 257, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Roma al n.23038, all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Roma n. 1102, in possesso del Certificato di Valutatore Immobiliare Avanzato ai sensi della norma UNI 11558:2014 e UNI PdR 19:2016 al n. 21FI00630PU3, e della certificazione RICS al n. 6646743, email marco.iacovissi@aresvaluations.com, PEC m.iacovissi@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

In applicazione alle Linee Guida in materia di buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari del CSM, alle linee guida Abi ed agli Standard RICS, lo scrivente dichiara:

- di non essere coinvolto nell'elaborazione, nella decisione di erogazione e nel processo di sottoscrizione del credito;
- di non essere condizionato o influenzato dal merito di credito del debitore;
- di non trovarsi, rispetto al risultato della valutazione, in una situazione, effettiva o potenziale, attuale o futura, di conflitto di interesse;
- di non avere interessi nell'immobile;
- di non essere una persona collegata all'acquirente o al venditore dell'immobile;
- di fornire una relazione di valutazione imparziale, chiara, trasparente e obiettiva
- di non percepire alcuna commissione connessa al risultato della valutazione

Limiti dell'incarico:

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono state condotte analisi ambientali dei terreni, non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo effettuato, non è stata verificata la funzionalità degli impianti presenti.



PREMESSA

Il pignoramento che ha dato impulso alla Procedura Esecutiva RGE 263/2023, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 28/03/2023 Reg. Gen. n.38371, Reg. part. n.27310, ha ad oggetto i seguenti immobili (Coord. Geografiche: 41.910878, 12.6792918):

- **Bene 1:** Terreno, sito in via Pollutri, identificato al catasto terreni al foglio 669, particella 3410. La particella 3410, risulta essere stata soppressa, generando l'attuale particella 4939.
- **Bene 2:** appartamento ubicato in VIA POLLUTRI n. 6 Interno 1 Piano T, identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub. 1, cat.A/2;
- **Bene 3:** appartamento ubicato in VIA POLLUTRI n. 6 Interno 3 Piano T, identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.3, cat.A/2;
- **Bene 4:** appartamento, ubicato in VIA POLLUTRI n. 6 Interno 5 Piano T, identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.5, cat.A/2;
- **Bene 5:** appartamento ubicato in VIA POLLUTRI n. 6 Interno 7 Piano 1, identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.7, cat. A/2;
- **Bene 6:** appartamento ubicato in VIA POLLUTRI n. 6 Interno 10 Piano 1, identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.10, cat.A/2;
- **Bene 7:** appartamento ubicato in VIA POLLUTRI n. 6 Interno 13 Piano 2, identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.13, cat. A/2;
- **Bene 8:** appartamento ubicato in VIA POLLUTRI n. 6 Interno 16 Piano 2, identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.16, cat.A/2;
- **Bene 9:** appartamento ubicato in VIA POLLUTRI n. 6 Interno 17 Piano 2, identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.17, cat.A/2;
- **Bene 10:** appartamento ubicato in VIA POLLUTRI n. 6 Interno 18 Piano 3, identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.18 cat.A/2;
- **Bene 11:** Cantina ubicata in VIA POLLUTRI n. 6 Piano S1, identificata al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.37, cat. C/2;
- **Bene 12:** cantina ubicata in VIA POLLUTRI n. 6 Piano S1, identificata al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.38, cat. C/2;
- **Bene 13:** cantina ubicata in VIA POLLUTRI n. 6 Piano S1, identificata al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.40, cat. C/2;
- **Bene 14:** cantina ubicata in VIA POLLUTRI n. 6 Piano S1, identificata al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.44, cat.C/2;

- **Bene 15:** cantina ubicato VIA POLLUTRI n. 6 Piano S1, identificata al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.46, cat.C/2;
- **Bene 16:** cantina ubicata in VIA POLLUTRI n. 6 Piano S1, identificata al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.48, cat. C/2;
- **Bene 17:** cantina ubicato in VIA POLLUTRI n. 6 Piano S1, identificata al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.51, cat. C/2;
- **Bene 18:** posto auto coperto (catastalmente box auto) ubicato VIA POLLUTRI n. 8 Piano S1, identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub. 21, cat, C/6;
- **Bene 19:** box auto ubicato in VIA POLLUTRI n. 8 Piano S1, identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.23, cat.C/6;
- **Bene 20:** box auto ubicato in VIA POLLUTRI n. 8 Piano S1, identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub. 24, cat.C/6;
- **Bene 21:** posto auto coperto (catastalmente box auto) ubicato in VIA POLLUTRI n. 8 Piano S1, identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub. 25, cat.C/6;
- **Bene 22:** box auto (catastalmente posto auto coperto) ubicato VIA POLLUTRI n. 8 Piano S1, identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.27, cat.C/6;
- **Bene 23:** posto auto coperto ubicato in VIA POLLUTRI n. 8 Piano S1, identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.28, cat.C/6;
- **Bene 24:** posto auto coperto ubicato VIA POLLUTRI n. 8 Piano S1, identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.29, cat.C/6;
- **Bene 25:** posto auto coperto ubicato in VIA POLLUTRI n. 8 Piano S1, identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.30, cat.C/6;
- **Bene 26:** posto auto coperto ubicato VIA POLLUTRI n. 8 Piano S1, identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.31, cat.C/6;
- **Bene 27:** posto auto coperto ubicato VIA POLLUTRI n. 8 Piano S1, identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.34, cat. C/6;
- **Bene 28:** posto auto coperto ubicato in VIA POLLUTRI n. 8 Piano S1, identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.35 (nota: macchina incendiata);
- **Bene 29:** posto auto coperto ubicato in VIA POLLUTRI n. 8 Piano S1, identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.36 cat. C/6;
- **Bene 30:** posto auto scoperto ubicato in VIA POLLUTRI n. 8 Piano T, identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.54, cat.C/6;

- **Bene 31:** posto auto scoperto ubicato VIA POLLUTRI n. 8 Piano T, identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.61, cat. C/6;
- **Bene 32:** posto auto scoperto ubicato in VIA POLLUTRI n. 8 Piano T, identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.63, cat. C/6;
- **Bene 33:** posto auto scoperto ubicato in VIA POLLUTRI n. 8 Piano T, identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.65, cat. C/6;
- **Bene 34:** posto auto scoperto ubicato in VIA POLLUTRI n. 8 Piano T, identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.66, cat. C/6;
- **Bene 35:** posto auto scoperto ubicato in VIA POLLUTRI n. 8 Piano T, identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.67, cat.C/6;
- **Bene 36:** posto auto scoperto ubicato in VIA POLLUTRI n. 8 piano T, identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.69, cat.C/6;
- **Bene 37:** posto auto scoperto ubicato in VIA POLLUTRI n. 8 Piano T, identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.71, cat.C/6;
- **Bene 38:** posto auto scoperto ubicato in VIA POLLUTRI n. 8 Piano T, identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.72, cat.C/6;
- **Bene 39:** posto auto scoperto ubicato VIA POLLUTRI n. 4 Piano T, identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.73, cat.C/6;
- **Bene 40:** posto auto scoperto ubicato in VIA POLLUTRI n. 4 Piano T, identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.74, cat.C/6;
- **Bene 41:** posto auto scoperto ubicato in VIA POLLUTRI n. 4 Piano T, identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.75, cat.C/6;
- **Bene 42:** posto auto scoperto ubicato in VIA POLLUTRI n. 4 Piano T, identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.76, cat.C/6.



LOCALIZZAZIONE

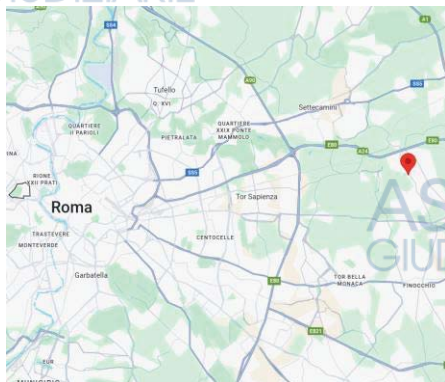
I cespiti oggetto di analisi sono ubicati a Lunghezza, zona suburbana del Comune di Roma, in via Pollutri n. 6, distante circa 20 km dal centro cittadino.

La zona ha destinazione d'uso prevalentemente residenziale, accessibile sia con mezzi pubblici che mezzi privati, e risulta essere poco dotata di servizi di necessità (farmacie, banche, attività commerciali, negozi di prossimità, etc) ed è servita di parcheggi pubblici.

La principale infrastruttura viaria è l'A24, a circa 2 km; a seguire il Grande Raccordo Anulare distante circa 9 km. La linea ferroviaria risulta presente con la stazione di Lunghezza ubicata a circa 2 km. L'aeroporto più vicino è quello di Ciampino posto a circa 22 km, mentre quello di Fiumicino dista 50 km.

Data la destinazione d'uso dell'asset in oggetto, la location risulta essere di sufficiente livello generale, le principali infrastrutture risultano essere vicine ed adeguatamente collegate.

Macro localizzazione



Micro localizzazione

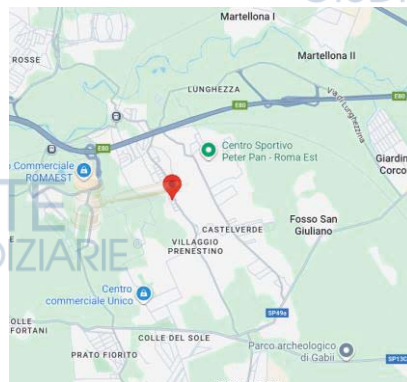
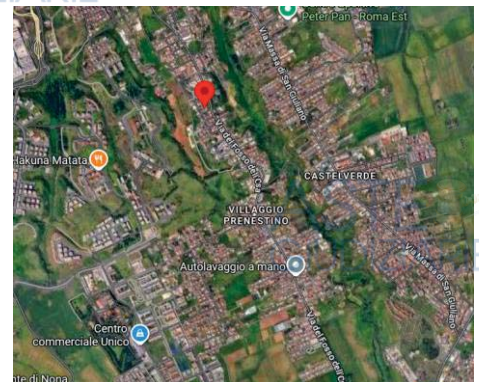


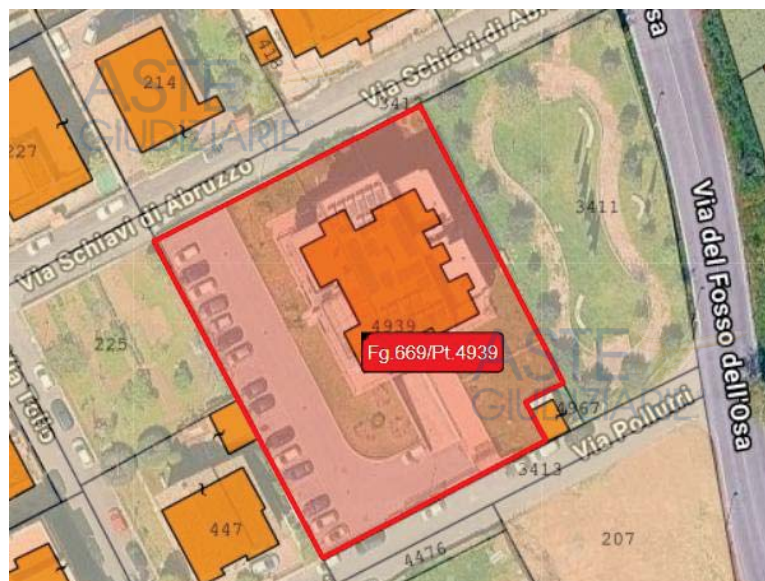
Foto aerea



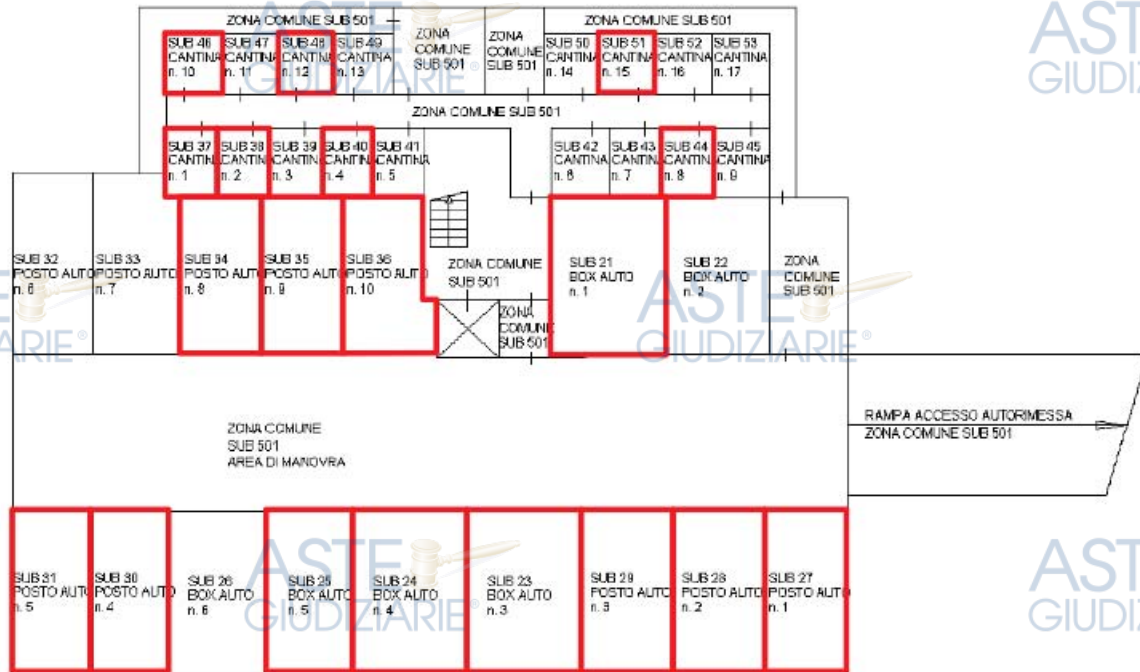
I beni in oggetto sono identificati nell'estratto di mappa e nell'elaborato planimetrico sotto riportati:

Estratto di Mappa: foglio 669, p.lla 4939

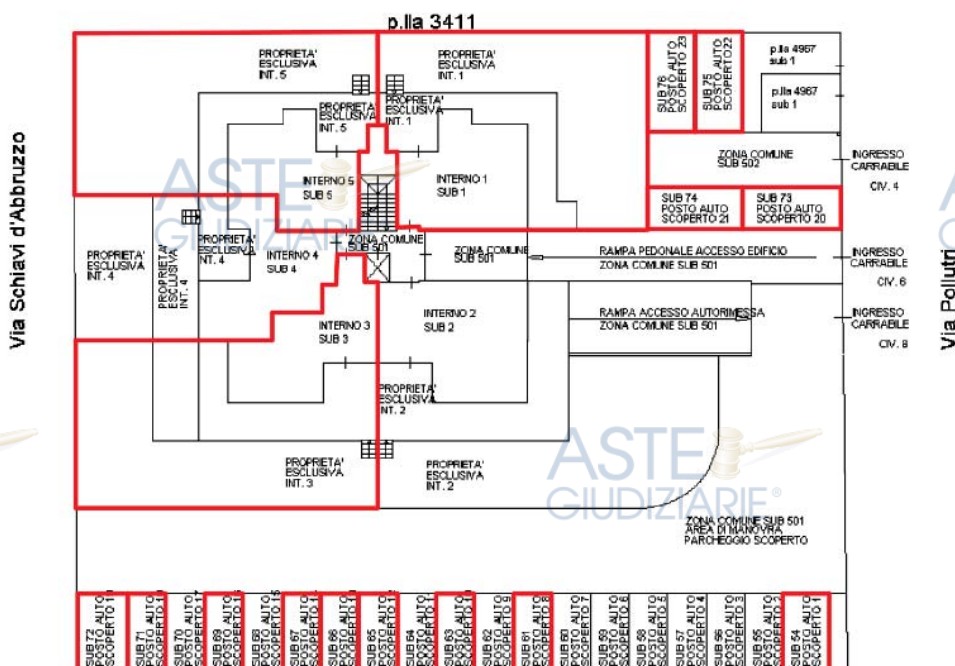
L'attuale particella 4939, deriva dal frazionamento della particella 3410, a sua volta derivata, unitamente ad altra consistenza, dalla originaria particella 208.



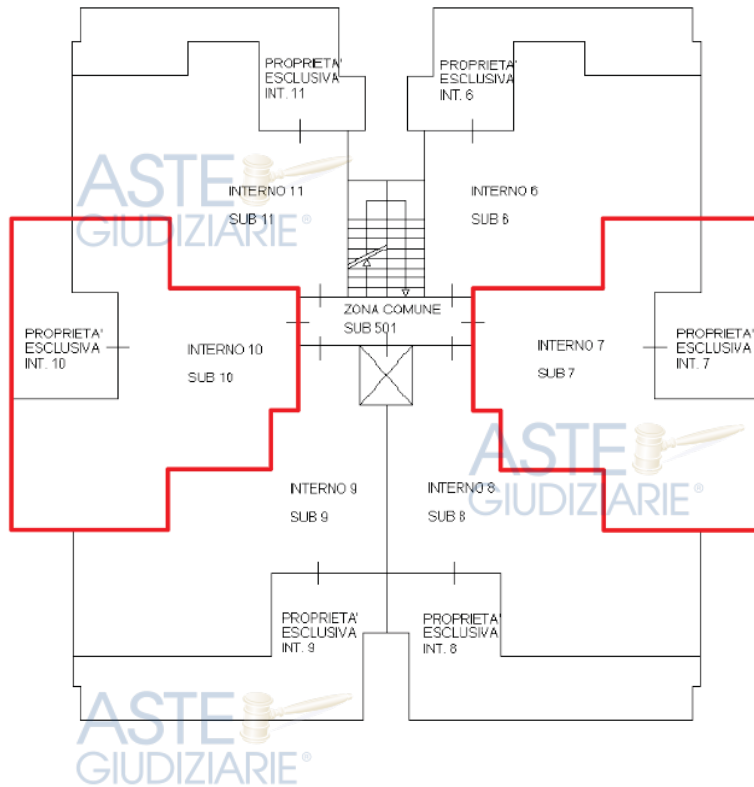
Piano seminterrato:



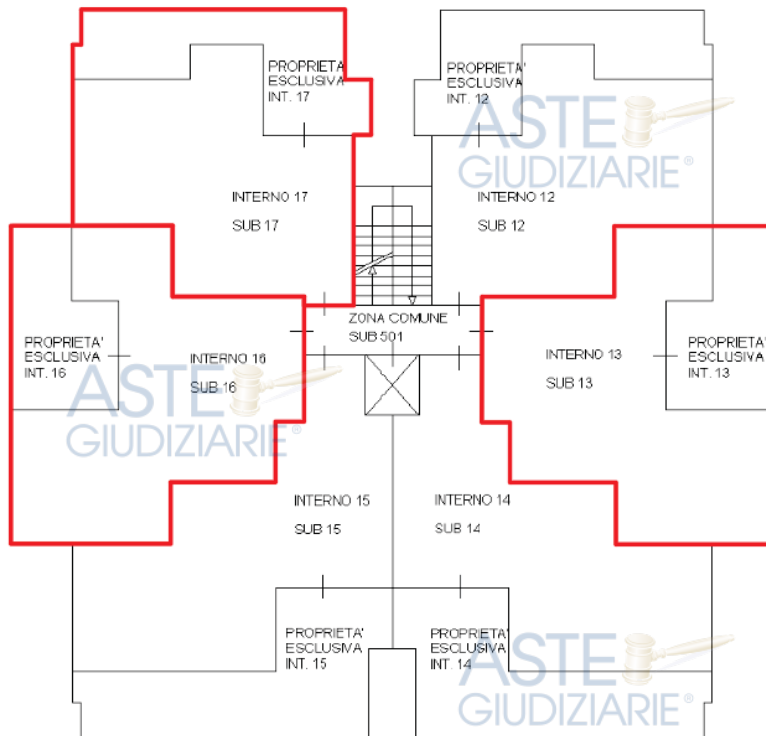
Piano terra:



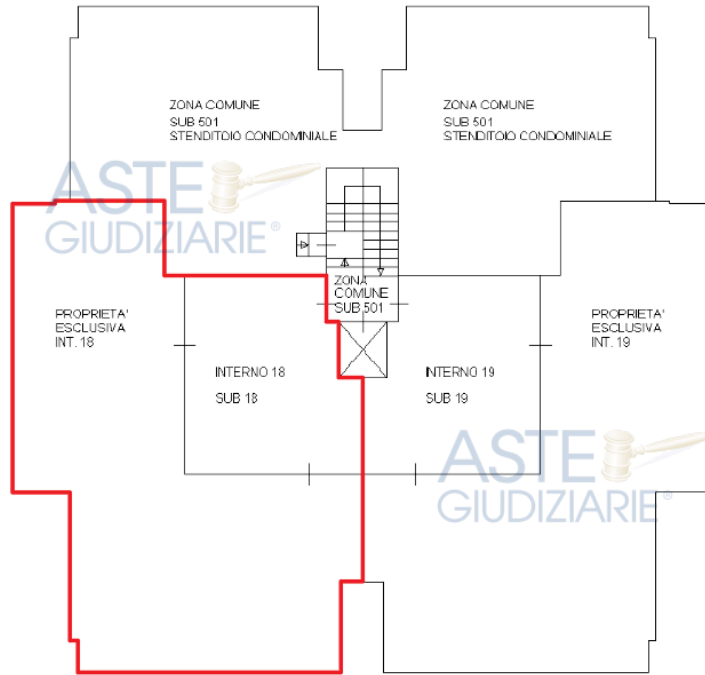
Piano primo:



Piano secondo:



Piano terzo:



DESCRIZIONE

All'esito delle verifiche effettuate in loco il 09/07/2025, il 22/07/2025 e il 27/10/2025 e dell'analisi documentale, la consistenza dei beni pignorati nell'ambito della Procedura RGE 263/2023 è la seguente:

- n. 9 unità immobiliari a destinazione residenziale, poste ai piani terra, primo, secondo e terzo di un fabbricato condominiale di maggior consistenza;
- n.25 autorimesse costituite da posti auto scoperti, coperti e box auto posti ai piani terra e seminterrato;
- n.7 cantine poste al piano seminterrato.

Il fabbricato di cui fanno parte i beni sopraccitati, si articola su quattro piani fuori terra e uno seminterrato e presenta una struttura portante in cemento armato con tamponature esterne rifinite in intonaco e cortina. La copertura è piana.

Nello specifico i lotti di vendita sono costituiti dai seguenti beni:

- **Bene 1:** terreno censito alla particella 3410, che è stata soppressa e ha generato l'attuale particella 4939, e pertanto non è stato valorizzato;
- **Bene 2:** appartamento, posto al piano terra, distinto con l'interno 1, identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub. 1 e composto da: soggiorno/pranzo con angolo cottura, camera, due bagni, balcone e giardino;
- **Bene 3:** appartamento posto al piano terra distinto con l'interno 3 identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.3, e composto da: soggiorno/pranzo con angolo cottura, camera, bagno, balcone, terrazzo e giardino;
- **Bene 4:** appartamento, posto al piano terra, distinto con l'interno 5, identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.5 e composto da: soggiorno/pranzo con angolo cottura, camera, bagno, balcone e giardino;
- **Bene 5:** appartamento, posto al piano primo, distinto con l'interno 7, identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.7 e composto da: soggiorno, cucina, camera, bagno, balcone;
- **Bene 6:** appartamento, posto al piano primo, distinto con l'interno 10, identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.10 e composto da: soggiorno, cucina, camera, bagno, balcone;
- **Bene 7:** appartamento, posto al piano secondo, distinto con l'interno 13, identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.13 e composto da: soggiorno, angolo cottura, camera, bagno, balcone;
- **Bene 8:** appartamento, posto al piano secondo, distinto con l'interno 16, identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.16 e composto da: soggiorno, cucina, camera, bagno, balcone;
- **Bene 9:** appartamento, posto al piano secondo, distinto con l'interno 17, identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.17 e composto da: soggiorno/pranzo con angolo cottura, camera, bagno, balcone;
- **Bene 10:** appartamento, posto al piano terzo, distinto con l'interno 18, identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.18 e composto da: soggiorno/pranzo, camera, bagno, terrazzo;
- **Bene 11:** Cantina, posta al piano seminterrato, distinta con il n.1 identificata al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.37;
- **Bene 12:** cantina, posta al piano seminterrato, distinta con il n.2 identificata al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.38;
- **Bene 13:** cantina, posta al piano seminterrato, distinta con il n.4 identificata al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.40;

- **Bene 14:** cantina, posta al piano seminterrato, distinta con il n.8 identificata al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.44;
- **Bene 15:** cantina, posta al piano seminterrato, distinta con il n.10 identificata al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.46;
- **Bene 16:** cantina, posta al piano seminterrato, distinta con il n.12 identificata al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.48;
- **Bene 17:** cantina, posta al piano seminterrato, distinta con il n.15 identificata al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.51;
- **Bene 18:** posto auto coperto (catastalmente box auto), posto al piano seminterrato distinto con il n.1 identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub. 21;
- **Bene 19:** box auto, posto al piano seminterrato, distinto con il n.3 identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.23;
- **Bene 20:** box auto, posto al piano seminterrato, distinto con il n.4 identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub. 24;
- **Bene 21:** posto auto coperto (catastalmente box auto), posto al piano seminterrato, distinto con il n.5 identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub. 25;
- **Bene 22:** box auto (catastalmente posto auto coperto) posto al piano seminterrato distinto con il n.1 identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.27;
- **Bene 23:** posto auto coperto, posto al piano seminterrato, distinto con il n.2 identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.28;
- **Bene 24:** posto auto coperto, posto al piano seminterrato, distinto con il n.3 identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.29;
- **Bene 25:** posto auto coperto, posto al piano seminterrato, distinto con il n.4 identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.30;
- **Bene 26:** posto auto coperto, posto al piano seminterrato, distinto con il n.5 identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.31;
- **Bene 27:** posto auto coperto, posto al piano seminterrato, distinto con il n.8 identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.34;
- **Bene 28:** posto auto coperto, posto al piano seminterrato, distinto con il n.9 identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.35;
- **Bene 29:** posto auto coperto, posto al piano seminterrato, distinto con il n.10 identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.36;
- **Bene 30:** posto auto scoperto, posto al piano terra, distinto con il n.1 identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.54;
- **Bene 31:** posto auto scoperto, posto al piano terra, distinto con il n.8, identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.61;
- **Bene 32:** posto auto scoperto, posto al piano terra, distinto con il n.10 identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.63;
- **Bene 33:** posto auto scoperto, posto al piano terra, distinto con il n.12 identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.65;

- **Bene 34:** posto auto scoperto, posto al piano terra, distinto con il n.13 identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.66;
- **Bene 35:** posto auto scoperto, posto al piano terra, distinto con il n.14 identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.67;
- **Bene 36:** posto auto scoperto, posto al piano terra, distinto con il n.16 identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.69;
- **Bene 37:** posto auto scoperto, posto al piano terra, distinto con il n.18 identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.71;
- **Bene 38:** posto auto scoperto, posto al piano terra, distinto con il n.19 identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.72;
- **Bene 39:** posto auto scoperto allo stato "grezzo", posto al piano terra, distinto con il n.20 identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.73;
- **Bene 40:** posto auto scoperto allo stato "grezzo", posto al piano terra, distinto con il n.21 identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.74;
- **Bene 41:** posto auto scoperto allo stato "grezzo", posto al piano terra, distinto con il n.22 identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.75;
- **Bene 42:** posto auto scoperto allo stato "grezzo", posto al piano terra, distinto con il n.23 identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.76.

Si accede alle unità immobiliari attraverso il cancello carrabile o quello pedonale ubicati sulla pubblica via Pollutri.

La vendita dei beni non è soggetta IVA.

Per accedere ai beni non è stato eseguito accesso forzoso.

ASTE GIUDIZIARIE® COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., risulta completa e costituita dalla certificazione notarile, redatta dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari alla data del 14/04/2023.

TITOLARITÀ COMUNI A TUTTI I BENI

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono al seguente esecutato:

- S.R.L. (Proprietà 1/1)

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

- S.R.L. (Proprietà 1/1)

PROVENIENZE VENTENNALI COMUNI A TUTTI I BENI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/11/2005 al 13/06/2011	S.P.A. C.F. piena proprietà 1/1 Immobile: Lotto di terreno edificabile fg.669 p.lla 3410	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Romolo Rummo	15/11/2005	3.128	1.948
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	29/11/2005	92.855	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/06/2011	S.r.l. C.F. piena proprietà 1/1 Immobile: Lotto di terreno edificabile fg.669 p.lla 3410	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenzo Ferrara	13/06/2011	16.030	6.363
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	14/06/2011	66.330	4.0941
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Serie

Per quanto riguarda i beni oggetto di pignoramento:

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

Per continuità catastale, si rileva che la società S.R.L., con atto di compravendita del 13/06/2011 a rogito del Notaio Avv. Vincenzo Ferrara, acquisiva la proprietà del terreno allora identificato alla particella 3410, che è stata oggetto di soppressione e ha originato all'attuale particella 4939, sulla quale insistono le unità immobiliari oggetto della presente procedura.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI COMUNI A TUTTI I BENI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma, aggiornate al 15/07/2025 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE del 11/11/2011 - Registro Particolare 24364 Registro Generale 125541**

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Capitale € 3.300.000,00

Durata 30 anni

Unità negoziale n.1: Immobile n. 1 - Comune ROMA, Catasto TERRENI, Foglio 669 Particella 3410 Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: ROMA (RM) SEZIONE C, Catasto TERRENI Foglio 669 Particella 208.

Soggetti a favore: In qualità di CREDITORE IPOTECARIO: INTESA SANPAOLO S.P.A. Codice fiscale 00799960158, relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1.

Contro: In qualità di DEBITORE IPOTECARIO: S.R.L. Codice fiscale , relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2119 del 27/01/2014 (RIDUZIONE DI SOMMA)
2. Annotazione n. 2120 del 27/01/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 9486 del 01/04/2014 (RIDUZIONE DI SOMMA)
4. Annotazione n. 9487 del 01/04/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 3857 del 16/04/2015 (RIDUZIONE DI SOMMA)
6. Annotazione n. 3858 del 16/04/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 4378 del 16/03/2016 (QUIETANZA PARZIALE)
8. Annotazione n. 4379 del 16/03/2016 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
9. Annotazione n. 11156 del 05/07/2016 (QUIETANZA PARZIALE)
10. Annotazione n. 11157 del 05/07/2016 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
11. Comunicazione n. 5809 del 31/03/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 02/03/2016.

Cancellazione parziale eseguita in data 05/04/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

12. Comunicazione n. 6203 del 06/04/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 25/03/2016.

Cancellazione parziale eseguita in data 26/04/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

13. Comunicazione n. 13856 del 16/08/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 06/07/2016.

Cancellazione parziale eseguita in data 17/08/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

14. Comunicazione n. 18638 del 03/10/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 07/09/2016.

Cancellazione parziale eseguita in data 12/10/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

15. Comunicazione n. 22111 del 16/11/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/10/2016.

Cancellazione parziale eseguita in data 18/11/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

- **TRASCRIZIONE del 28/03/2023 - Registro Particolare 27310 Registro Generale 38371**

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 ROMA (RM) Catasto TERRENI Foglio 669 Particella 3410 Subalterno - Natura T - TERRENO
Consistenza 20 are 85 centiare

Immobile n. 2 ROMA (RM) Catasto FABBRICATI - Foglio 669 Particella 4939 Subalterno 1 Natura A -
APPARTAMENTO - Indirizzo VIA POLLUTRI N. civico 6

Immobile n. 3 ROMA (RM) - Catasto FABBRICATI - Foglio 669 Particella 4939 Subalterno 3 Natura A -
APPARTAMENTO - Indirizzo VIA POLLUTRI N. civico 6

Immobile n. 4 ROMA (RM) - Catasto FABBRICATI - Foglio 669 Particella 4939 Subalterno 5 Natura A -
APPARTAMENTO - Indirizzo VIA POLLUTRI N. civico 6

Immobile n. 5 ROMA (RM) - Catasto FABBRICATI - Foglio 669 Particella 4939 Subalterno 7 Natura A -
APPARTAMENTO - Indirizzo VIA POLLUTRI N. civico 6

Immobile n. 6 ROMA (RM) - Catasto FABBRICATI - Foglio 669 Particella 4939 Subalterno 10 Natura A -
APPARTAMENTO - Indirizzo VIA POLLUTRI N. civico 6

Immobile n. 7 ROMA (RM) - Catasto FABBRICATI - Foglio 669 Particella 4939 Subalterno 13 Natura A -
APPARTAMENTO - Indirizzo VIA POLLUTRI N. civico 6

Immobile n. 8 ROMA (RM) - Catasto FABBRICATI - Foglio 669 Particella 4939 Subalterno 16 Natura A -
APPARTAMENTO - Indirizzo VIA POLLUTRI N. civico 6

Immobile n. 9 ROMA (RM) Catasto FABBRICATI - Foglio 669 Particella 4939 Subalterno 17 Natura A -
APPARTAMENTO - Indirizzo VIA POLLUTRI N. civico 6

Immobile n. 10 ROMA (RM) Catasto FABBRICATI - Foglio 669 Particella 4939 Subalterno 18 Natura A -
APPARTAMENTO - Indirizzo VIA POLLUTRI N. civico 6

Analytics Resolutions Srl - Roma, via Nomentana 257 - www.ares.srl

Cap. Soc. 40.000,00 € i.v. - REA RM 1570187 - Cod. Fisc. e Reg. Impr. Roma 15136801006 - P.IVA 15136801006

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Immobile n. 11 ROMA (RM) Catasto FABBRICATI - Foglio 669 Particella 4939 Subalterno 37 Natura CN - CANTINA - Indirizzo VIA POLLUTRI N. civico 6

Immobile n. 12 ROMA (RM) Catasto FABBRICATI - Foglio 669 Particella 4939 Subalterno 38 Natura CN - CANTINA - Indirizzo VIA POLLUTRI N. civico 6

Immobile n. 13 ROMA (RM) Catasto FABBRICATI - Foglio 669 Particella 4939 Subalterno 40_Natura CN - CANTINA -Indirizzo VIA POLLUTRI N. civico 6

Immobile n. 14 ROMA (RM) Catasto FABBRICATI - Foglio 669 Particella 4939 Subalterno 44 Natura CN - CANTINA -Indirizzo VIA POLLUTRI N. civico 6

Immobile n. 15 ROMA (RM) Catasto FABBRICATI - Foglio 669 Particella 4939 Subalterno 46 Natura CN - CANTINA -Indirizzo VIA POLLUTRI N. civico 6

Immobile n. 16 ROMA (RM) Catasto FABBRICATI - Foglio 669 Particella 4939 Subalterno 48 Natura CN - CANTINA - Indirizzo VIA POLLUTRI N. civico 6

Immobile n. 17 ROMA (RM) Catasto FABBRICATI - Foglio 669 Particella 4939 Subalterno 51 Natura CN - CANTINA - Indirizzo VIA POLLUTRI N. civico 6

Immobile n. 18 ROMA (RM) Catasto FABBRICATI - Foglio 669 Particella 4939 Subalterno 21 Natura G - GARAGE O AUTORIMESSA - Indirizzo VIA POLLUTRI N. civico 8

Immobile n. 19 ROMA (RM) Catasto FABBRICATI - Foglio 669 Particella 4939 Subalterno 23 Natura G - GARAGE O AUTORIMESSA - Indirizzo VIA POLLUTRI N. civico 8

Immobile n. 20 ROMA (RM) Catasto FABBRICATI - Foglio 669 Particella 4939 Subalterno 24 Natura G - GARAGE O AUTORIMESSA - Indirizzo VIA POLLUTRI N. civico 8

Immobile n. 21 ROMA (RM) Catasto FABBRICATI - Foglio 669 Particella 4939 Subalterno 25 Natura G - GARAGE O AUTORIMESSA - Indirizzo VIA POLLUTRI N. civico 8

Immobile n. 22 ROMA (RM) Catasto FABBRICATI - Foglio 669 Particella 4939 Subalterno 27 Natura PA - POSTO AUTO - Indirizzo VIA POLLUTRI N. civico 8

Immobile n. 23 ROMA (RM) Catasto FABBRICATI - Foglio 669 Particella 4939 Subalterno 28 Natura PA - POSTO AUTO - Indirizzo VIA POLLUTRI N. civico 8

Immobile n. 24 ROMA (RM) Catasto FABBRICATI - Foglio 669 Particella 4939 Subalterno 29 Natura PA - POSTO AUTO - Indirizzo VIA POLLUTRI N. civico 8

Immobile n. 25 ROMA (RM) Catasto FABBRICATI - Foglio 669 Particella 4939 Subalterno 30 Natura PA - POSTO AUTO - Indirizzo VIA POLLUTRI N. civico 8

Immobile n. 26 ROMA (RM) Catasto FABBRICATI - Foglio 669 Particella 4939 Subalterno 31 Natura PA - POSTO AUTO - Indirizzo VIA POLLUTRI N. civico 8

Immobile n. 27 ROMA (RM) Catasto FABBRICATI - Foglio 669 Particella 4939 Subalterno 34 Natura PA - POSTO AUTO - Indirizzo VIA POLLUTRI N. civico 8

Immobile n. 28 ROMA (RM) Catasto FABBRICATI - Foglio 669 Particella 4939 Subalterno 35 Natura PA - POSTO AUTO - Indirizzo VIA POLLUTRI N. civico 8

Immobile n. 29 ROMA (RM) Catasto FABBRICATI - Foglio 669 Particella 4939 Subalterno 36 Natura PA - POSTO AUTO - Indirizzo VIA POLLUTRI N. civico 8

Immobile n. 30 ROMA (RM) Catasto FABBRICATI - Foglio 669 Particella 4939 Subalterno 54 Natura PA - POSTO AUTO - Indirizzo VIA POLLUTRI N. civico 8

Immobile n. 31 ROMA (RM) Catasto FABBRICATI - Foglio 669 Particella 4939 Subalterno 61 Natura PA - POSTO AUTO - Indirizzo VIA POLLUTRI N. civico 8

Immobile n. 32 ROMA (RM) Catasto FABBRICATI - Foglio 669 Particella 4939 Subalterno 63 Natura PA - POSTO AUTO Consistenza - Indirizzo VIA POLLUTRI N. civico 8

Immobile n. 33 ROMA (RM) Catasto FABBRICATI - Foglio 669 Particella 4939 Subalterno 65 Natura PA - POSTO AUTO - Indirizzo VIA POLLUTRI N. civico 8

Immobile n. 34 ROMA (RM) Catasto FABBRICATI - Foglio 669 Particella 4939 Subalterno 66 Natura PA - POSTO AUTO - Indirizzo VIA POLLUTRI N. civico 8

Immobile n. 35 ROMA (RM) Catasto FABBRICATI - Foglio 669 Particella 4939 Subalterno 67 Natura PA - POSTO AUTO - Indirizzo VIA POLLUTRI N. civico 8

Immobile n. 36 ROMA (RM) Catasto FABBRICATI - Foglio 669 Particella 4939 Subalterno 69 Natura PA - POSTO AUTO - Indirizzo VIA POLLUTRI N. civico 8

Immobile n. 37 ROMA (RM) Catasto FABBRICATI - Foglio 669 Particella 4939 Subalterno 71 Natura PA - POSTO AUTO - Indirizzo VIA POLLUTRI N. civico 8

Immobile n. 38 ROMA (RM) Catasto FABBRICATI - Foglio 669 Particella 4939 Subalterno 72 Natura PA - POSTO AUTO - Indirizzo VIA POLLUTRI N. civico 8

Immobile n. 39 ROMA (RM) Catasto FABBRICATI - Foglio 669 Particella 4939 Subalterno 73 Natura PA - POSTO AUTO - Indirizzo VIA POLLUTRI N. civico 4

Immobile n. 40 ROMA (RM) Catasto FABBRICATI - Foglio 669 Particella 4939 Subalterno 74 Natura PA - POSTO AUTO Consistenza - Indirizzo VIA POLLUTRI N. civico 4

Immobile n. 41 ROMA (RM) Catasto FABBRICATI - Foglio 669 Particella 4939 Subalterno 75 Natura PA - POSTO AUTO - Indirizzo VIA POLLUTRI N. civico 4

Immobile n. 42 ROMA (RM) Catasto FABBRICATI - Foglio 669 Particella 4939 Subalterno 76 Natura PA - POSTO AUTO - Indirizzo VIA POLLUTRI N. civico 4

Soggetti a favore:

***** SRL Codice fiscale ***** Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro:

***** S.R.L. Codice fiscale ***** Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1



PARTI COMUNI

L'edificio che ricomprende le porzioni pignorate è gestito in condominio e risulta disciplinato dal Regolamento depositato agli atti del notaio Avv. Vincenzo Ferrara con verbale del 15/01/2014 rep.n. 17214.

Il suddetto Regolamento elenca le parti comuni all'art. 2 e ne disciplina le modalità d'uso al successivo art. 4:

ART. 2 - PROPRIETA' COMUNI

Si dichiarano e si riconoscono di proprietà ad uso comune pro indiviso fra i Condomini, nelle porzioni a loro spettanti a norma del successivo articolo tre:

- a) l'area su cui insiste il fabbricato;
- b) l'area di viabilità interna nonché i manufatti e gli impianti di ragione comune entro di essa installati o installandi;
- c) le fondazioni, i muri maestri, i pilastri, le travi, il tetto del fabbricato, le facciate esterne;
- d) l'andito d'accesso pedonale e carrabile, il vano scala, i ripiani, i pianerottoli;
- e) i locali non di proprietà esclusiva quali quelli occupati dai vani ospitanti i contatori generali e le scatole dell'AEM, i contatori dell'acqua potabile e del gas, nonché il vano che ospita la centralina telefonica generale;
- f) i servizi e gli impianti di acqua, gas, energia elettrica, telefono, fino ai contatori dei singoli utenti e fino alle diramazioni alle singole unità immobiliari, impianto fognario e le condotte orizzontali e verticali di scarico delle acque bianche e nere;
- g) in generale le parti dell'edificio e le opere, installazioni, impianti, manufatti che sono indispensabili all'uso ed alla conservazione dell'immobile;
- h) l'impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica installato sul tetto del fabbricato;
- i) l'accesso ed il cancello pedonale del civico 6 e l'accesso ed il cancello carrabile del civico 8;
- l) il locale tecnico e l'area di pertinenza di tale locale, di proprietà esclusiva del condominio, che accoglie la cabina elettrica ACEA distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 669 particella 4967 sub 1.

In particolare, costituiscono parti comuni dello stabile:

- 1) l'accesso pedonale al civ. 6 e carrabile del parcheggio antistante l'edificio al civ. 8;
- 2) la relativa area di parcheggio auto;
- 3) l'androne;
- 4) il cancello carrabile di Via Pollutri n.8;
- 5) il cancello pedonale di Via Pollutri n.6;
- 6) il portone di ingresso allo stabile;
- 7) il vano scala di accesso ai piani inferiori e superiori;
- 8) l'area di manovra dell'autorimessa al piano interrato;
- 9) l'intercapedine;
- 10) l'accesso alle cantine;
- 11) i vani contatori utenze;
- 12) il lavatoio al piano interrato;
- 13) lo stenditoio al piano terzo;
- 14) la scala di accesso al lastrico solare;
- 15) il lastrico solare che ospita i pannelli solari e fotovoltaici;

16) le canne fumarie e di aspirazione compresi i portelli di ispezione, i comignoli ed annessi vari.

ART. 4 – USO DELLE PROPRIETA' COMUNI

Le parti comuni non possono normalmente essere occupate od ingombrate dai singoli Condomini neppure temporaneamente e con opere di carattere provvisorio; gli spazi comuni dovranno essere tenuti sgombri e riservati al servizio dei Condomini; in deroga a quanto sopra, l'eventuale utilizzo per singoli Condomini è riservato al caso di lavori di ripristino da eseguire nei singoli appartamenti e previo benessere dell'Amministratore che deve constatare tale necessità e sempre che non sia impedito l'uso delle cose comuni agli altri condomini.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI COMUNI A TUTTI I BENI

Nonostante i numerosi solleciti effettuati dallo scrivente e dal custode l'amministratore protempore non ha trasmesso le quote condominiali insolute relative ai singoli beni, né ha fornito evidenza di eventuali spese straordinarie deliberate.

Tuttavia si desume dal ricorso per Decreto Ingiuntivo depositato in atti che il debitore non ha versato oneri condominiali per un importo pari ad € 30.118,22.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'atto di compravendita del 13/06/2011 rep.n.16030, a rogito del Notaio Avv. Vincenzo Ferrara non si rileva la presenza di censo, livello, usi civici, servitù sia attiva che passiva.

ASTE GIUDIZIARIE® CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio presenta una struttura portante in cemento armato, con tamponature rifinite in intonaco e cortina e presenza di serrande esterne.

La dotazione impiantistica è da ritenersi nella media per la tipologia ed è costituita da: impianto elettrico, impianto di riscaldamento autonomo e impianto idrico sanitario.

ASTE GIUDIZIARIE® STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione esterno del complesso è da ritenersi buono e le finiture esterne sono da ritenersi di buona qualità, come mostrano le seguenti foto scattate al momento dei sopralluoghi:

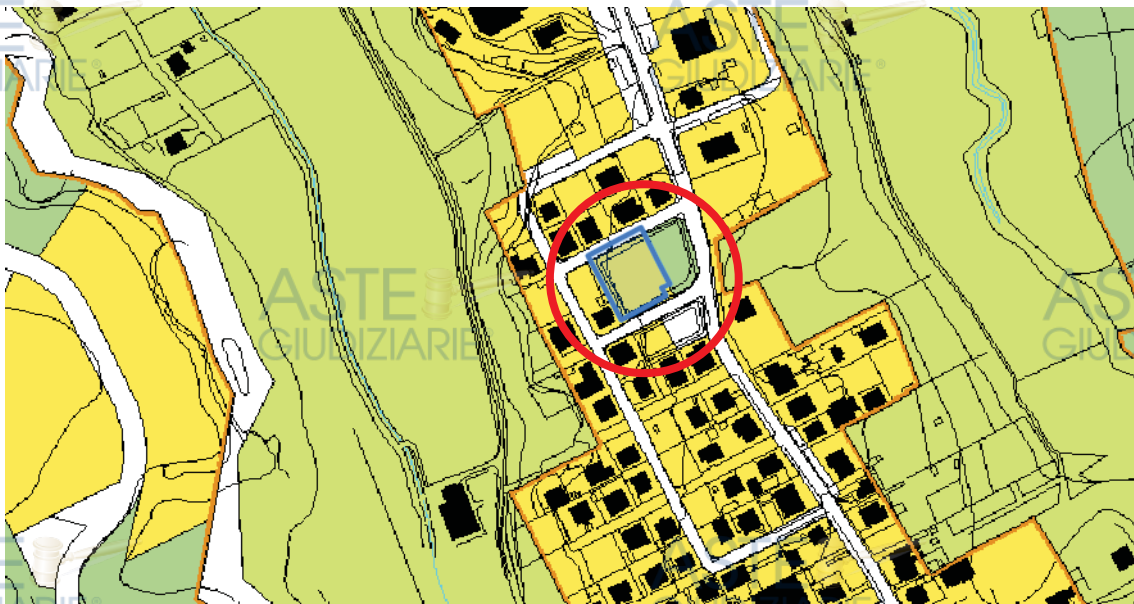


ASTE GIUDIZIARIE NORMATIVA URBANISTICA COMUNE A TUTTI I BENI

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.18 del 12 febbraio 2008 nonché della successiva Delibera del Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina n.48 del 7 giugno 2016, individua gli immobili identificati al catasto terreni al foglio 669 p.la 4939 come segue: Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita. N.T.A. Art. 62:

1. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita: riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG.
2. Alle aree di cui al comma 1, si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici.

Stralcio del P.R.G.



Carta per la qualità: fabbricato non ricompreso nella Carta per la Qualità.



PTPR - TAV.A



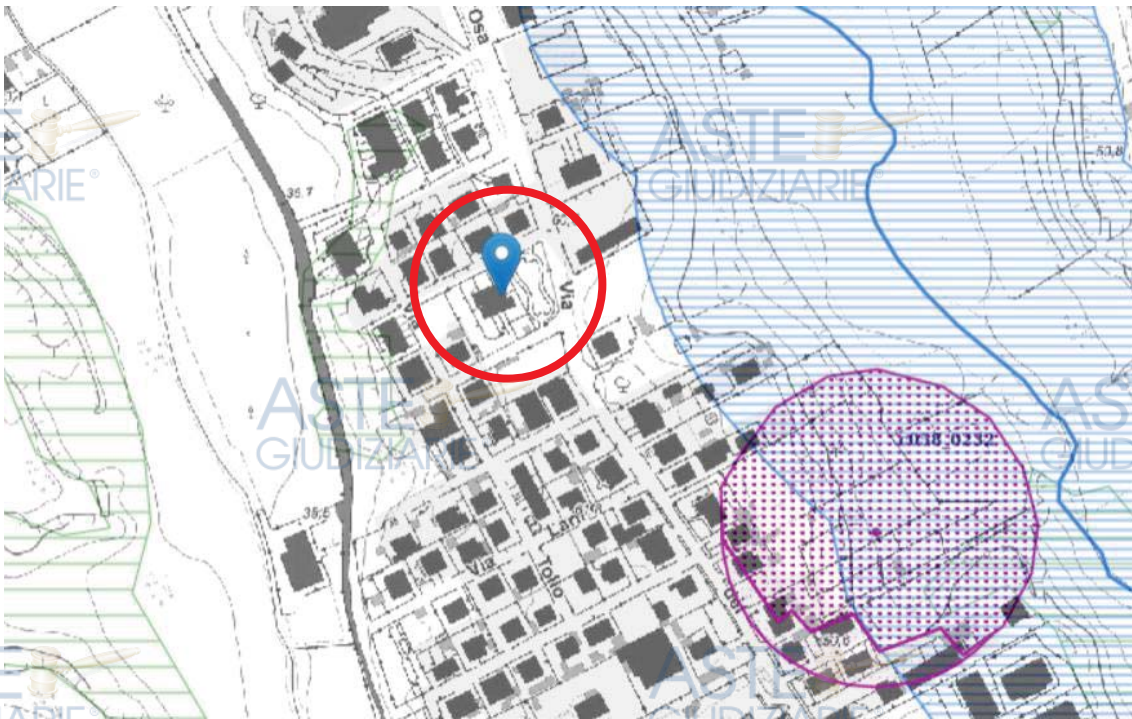
Legenda

PTPR - Tavola A - Paesaggi DGR 228

■ Acqua



PTPR - TAV.B



REGOLARITÀ EDILIZIA COMUNE A TUTTI I BENI

Il fabbricato è stato edificato in forza seguenti atti e titoli edilizi:

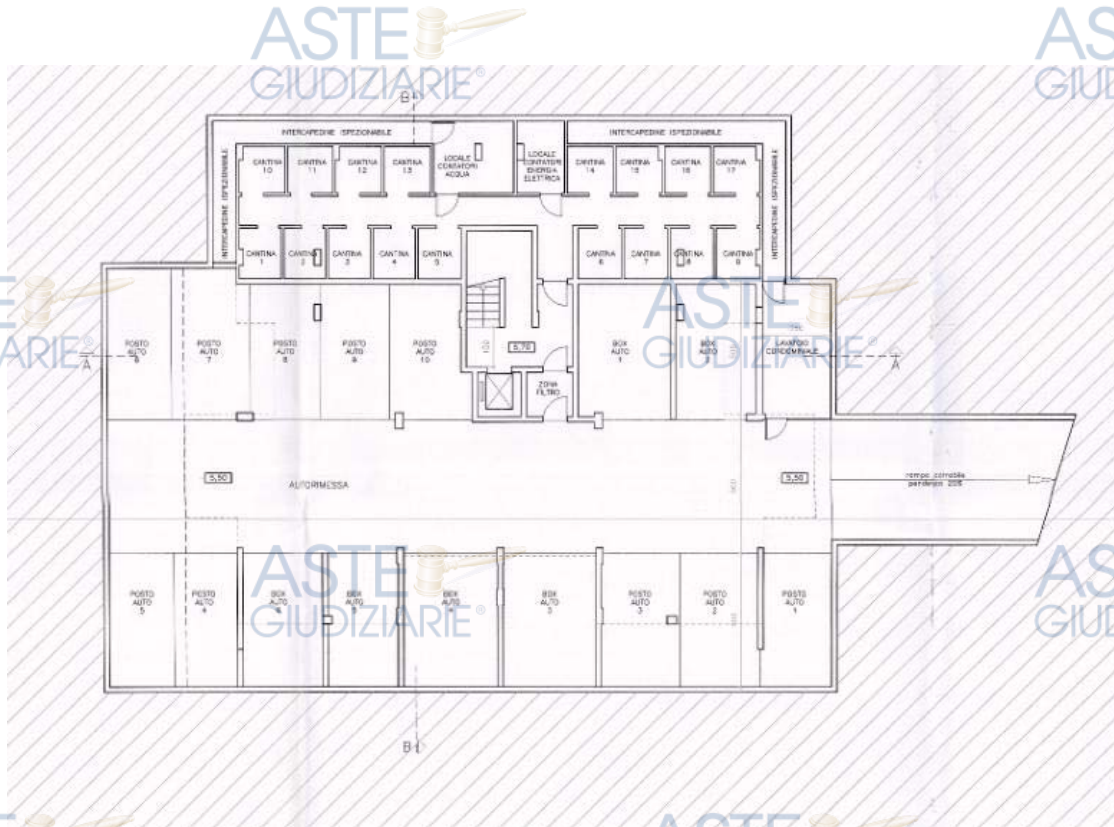
- Atto d'obbligo a rogito Notaio Rummo Romolo del 10/07/2007 rep. 4250/2517 tra il Comune di Roma e la società ***** S.p.a. per vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno di mq. 2810 di sua proprietà alla sezione c - foglio 669, allegato 759, mappali 206 e 3410 al servizio della costruzione progettata. Inoltre si obbliga a destinare e a mantenere permanentemente una superficie di mq. 447,94 a parcheggio privato a servizio dell'edificio denominato "a", e mq. 99,96 a parcheggio privato a servizio dell'edificio denominato "b", assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione ed a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm. 60, nonché' a porre a dimora n. 12 alberi per lotto "a" e n. 8 alberi per il lotto "b" di altezza non inferiore a mt. 4,50. Inoltre si obbliga a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano interrato, al piano sottotetto al servizio degli edifici, ed a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano terra,
- Convenzione Urbanistica a rogito del notaio Romolo Rummo, sottoscritta in data 14/10/2008 e trascritta ai n. 141227/ 87384 di formalità, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria in attuazione dei comparti n° 9 e 10 interni al piano particolareggiato di zona o n18 "Castelverde Osa S. Eligio" approvato con delibera della giunta regionale n° 2013 del 21.12.2001,
- Atto d'obbligo a rogito Notaio Rummo Romolo del 18/01/2011 rep. 7041/3516 tra il Comune di Roma e la società ***** S.p.a. per mantenere permanentemente una superficie di mq. 995,1 a parcheggio privato, di cui mq. 378,19 nell'interrato e mq. 576,95 al piano terra, assumendone a propria cura e spesa l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione. Inoltre si impegna, a sistemare ed a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato, a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm. 60, nonché' a porre a dimora n. 15 alberi di altezza non inferiore a mt. 4,50, come risulta. Inoltre si impegna a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano interrato e al piano torrino a servizio dell'edificio ed a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano terra,
- Permesso di Costruire n.291 del 02/04/2008 rinnovato con il P.d.C. n.670 del 08/11/2010 e modificato per variante essenziale con il P.d.C. n.110 del 16 febbraio 2011 intestato alla Società ***** S.p.A., in seguito volturato alla ***** S.r.l con Permesso di Costruire n. 729 del 12 dicembre 2011,
- D.I.A. in variante Prot.85677 Municipio VII del 5 luglio 2012 e Prot.118924 Municipio VII del 19 settembre 2013,
- Fine lavori del 28/10/2013 (prot.138285 del 31/10/2013).

In data 16/09/2014 è stato rilasciato il Nulla Osta propedeutico alla presentazione della domanda di Agibilità; in tale sede si evidenziava che le opere di urbanizzazione (area a verde pubblico e relativo impianto di illuminazione) erano in fase di ultimazione, con specifiche lavorazioni ancora da eseguire (allacci utenze, semina, piantumazioni e recinzione esterna). Al fine di verificare l'effettivo completamento di tali interventi, lo scrivente ha inoltrato formale istanza al Dipartimento IX di Roma Capitale, la quale, alla data odierna, risulta ancora inevasa. Pertanto, nell'impossibilità di escludere potenziali oneri di completamento a carico dei futuri aggiudicatari, si è proceduto cautelativamente a un abbattimento prudenziale del valore di mercato, tenuto conto anche dell'assenza di garanzie per vizi e difformità

In data 18/09/2014 prot.n. 139057 è stata depositata la domanda di Agibilità, che tuttavia a seguito risulta ancora non lavorata dall'ufficio preposto.

Infine in data 28/11/2013 prot.62266 è stata depositata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco la SCIA ai fini della sicurezza antincendio. Alla data del rapporto non è stata reperita evidenza che il CPI sia stato rilasciato, pertanto, prudenzialmente, eventuali costi da sostenere per il perfezionamento della pratica sono stati internalizzati scontando il valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi.

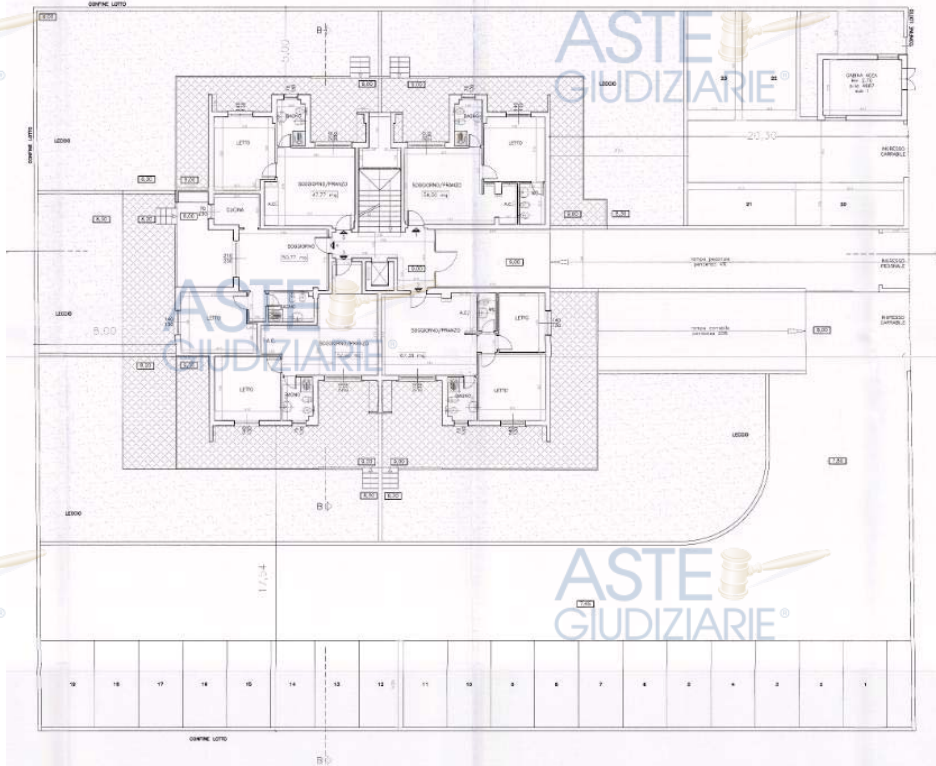
Stralcio della D.I.A. Prot.118924 del 19 settembre 2013



PIANO INTERRATO



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

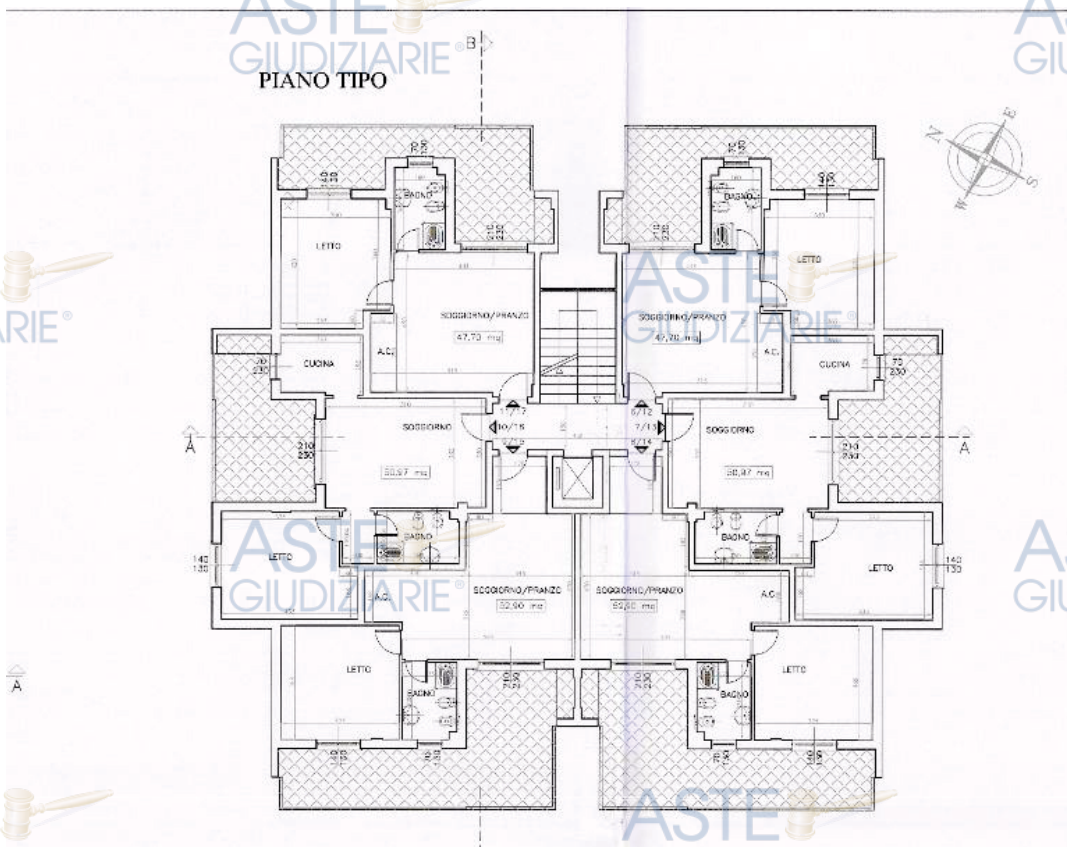
ASTE GIUDIZIARIE®

PIANO TERRA

ASTE GIUDIZIARIE®
PIANO TIPO

ASTE GIUDIZIARIE®

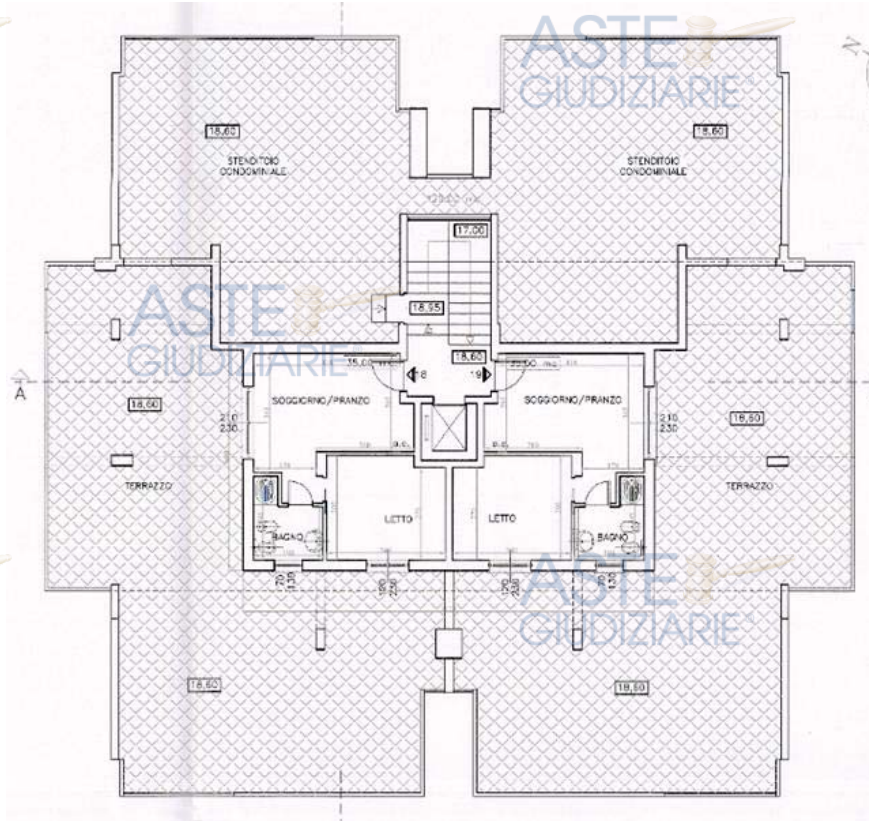
ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®
PIANO TIPO (PRIMO E SECONDO)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



PIANO TERZO

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico
- Non esiste il Certificato di Prevenzione Incendi dell'autorimessa

FORMAZIONE LOTTI

Considerato che alcuni beni risultano locati, la formazione dei lotti ha seguito la divisione rappresentata nei contratti di locazione. In seguito a ciascun lotto formato, è stato associato uno o più immobili liberi, ad eccezione del lotto n. 10 composto esclusivamente da posti auto accatastati ma non realizzati.

Il prospetto sotto riportato descrive la formazione complessiva dei lotti.

Abbinamento lotti (n.10) - subalterni (n.41)					
Edificio sito in Roma, località "Lunghezza", via Pollutri					
Lotto N.	Foglio	P.lla	Sub	Destinazione	Stato occupazionale
1	669	4939	1	Appartamento PT	Liberi
1	669	4939	61	Posto auto scoperto PT	
1	669	4939	21	Posto auto coperto S1	
2	669	4939	3	Appartamento PT	Locati con contratto opponibile
2	669	4939	63	Posto auto scoperto PT	
2	669	4939	37	Cantina S1	Occupato dalla parte Esecutata
2	669	4939	23	Box auto S1	
3	669	4939	5	Appartamento PT	Occupati senza titolo opponibile
3	669	4939	38	Cantina S1	
3	669	4939	24	Box auto S1	Occupato dalla parte Esecutata
3	669	4939	65	Posto auto scoperto PT	Libero
3	669	4939	34	Posto auto coperto S1	Libero
4	669	4939	7	Appartamento P1	Locati con contratto opponibile
4	669	4939	66	Posto auto scoperto PT	
4	669	4939	40	Cantina S1	Libero
4	669	4939	25	Posto auto coperto S1	
5	669	4939	10	Appartamento P1	Locati con contratto opponibile
5	669	4939	67	Posto auto scoperto PT	
5	669	4939	46	Cantina S1	Occupato senza titolo opponibile
5	669	4939	27	box auto S1	
5	669	4939	35	Posto auto coperto S1	Libero su cui insiste un'auto incendiata
6	669	4939	13	Appartamento P2	Locati con contratto opponibile
6	669	4939	69	Posto auto scoperto PT	
6	669	4939	44	Cantina S1	Libero
6	669	4939	28	Posto auto coperto S1	
7	669	4939	16	Appartamento P2	Locati con contratto opponibile
7	669	4939	71	Posto auto scoperto PT	
7	669	4939	48	Cantina S1	Libero
7	669	4939	29	Posto auto coperto S1	
7	669	4939	36	Posto auto coperto S1	Libero su cui insiste un'auto incendiata
8	669	4939	17	Appartamento P2	Occupati senza titolo opponibile
8	669	4939	72	Posto auto scoperto PT	
8	669	4939	51	Cantina S1	

8	669	4939	30	Posto auto coperto S1	Libero
9	669	4939	18	Appartamento P3	Occupati senza titolo opponibile
9	669	4939	54	Posto auto scoperto PT	
9	669	4939	31	Posto auto coperto S1	
10	669	4939	73	Posto auto scoperto PT	Liberi
10	669	4939	74	Posto auto scoperto PT	
10	669	4939	75	Posto auto scoperto PT	
10	669	4939	76	Posto auto scoperto PT	



STIMA DEI LOTTI

Criterio di Stima:

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile Valore di Mercato", alla data della valutazione del 04/02/2026, assumendo come ipotesi di riferimento una compravendita delle unità immobiliari, considerandole libere, immediatamente disponibili (non locate) e in buono stato manutentivo.

Il probabile Valore di Mercato secondo gli standard internazionali RICS viene definito come segue:

"L'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni" (RICS RED BOOK).

L'art. 568 del Codice di Procedura Civile definisce i criteri di stima del Valore di Mercato come segue: *"Nella determinazione del Valore di Mercato l'esperto si attiene ai migliori standard estimativi nazionali e internazionali e procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore complessivo e del relativo valore per metro quadrato, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del Valore di Mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute"*.

Allo scopo di definire il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di stima è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

Il Market Comparison Approach è un procedimento di stima del Valore di Mercato, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili. Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili."

Al fine di stimare il Valore di Mercato ai sensi dell'art.568 c.p.c. si applicano gli adeguamenti e le correzioni al valore di stima determinato mediante il metodo del confronto di mercato M.C.A. Il Valore di Mercato ai sensi dell'art.568 c.p.c. rappresenta il valore dell'immobile da utilizzare come prezzo base per la gestione della procedura competitiva di vendita ossia il prezzo a base d'asta.

Analisi di mercato:

L'analisi di mercato, finalizzata alla determinazione del Valore di Mercato, è stata condotta con riferimento alla destinazione d'uso residenziale nel comune di Roma.

L'indagine ha interessato le fonti dirette, rappresentate da qualificati operatori del settore immobiliare locale, mediante una puntuale disamina di prezzi di offerta relativi a immobili in uno stato manutentivo "buono" e con caratteristiche posizionali ed architettoniche analoghe al cespite in oggetto.

Detta indagine, inoltre, è basata sulla conoscenza delle cosiddette fonti indirette, costituite dai principali Osservatori del Mercato Immobiliare e dalle relative pubblicazioni di settore che forniscono valori di vendita medi per comune, per macro zona di riferimento e per destinazione d'uso degli immobili.

Nel 2024, il mercato immobiliare residenziale nella regione Lazio ha registrato 69.809 transazioni normalizzate (NTN), mostrando una lieve ripresa pari al 2,6% rispetto al 2023.

La distribuzione di volumi di compravendita all'interno del territorio regionale mostra la netta preponderanza della provincia di Roma che con 54.427 NTN ha la quota preponderante delle transazioni, pari al 78,0% del totale regionale di 69.809 NTN, inoltre nella stessa provincia la variazione tendenziale registra un trend positivo (3%).

Il mercato immobiliare residenziale della città di Roma evidenzia un volume delle compravendite che ha seguito un andamento a "parabola", tipico dei grandi centri urbani influenzati dalle dinamiche dei tassi d'interesse: nel 2021/2022 (espansione post-pandemica) il mercato ha registrato un balzo eccezionale nel 2021 con 38.841 transazioni (+31,4%), raggiungendo il picco nel 2022 con 40.064 NTN; nel 2023 (contrazione), in linea con il trend nazionale, ha segnato una brusca frenata del -14,3%, scendendo a 34.342 unità; e Il 2024 (ripresa) chiude con 35.072 transazioni, segnando un'inversione di tendenza positiva del +2,1%. Questo dato conferma la capacità di Roma di reagire più rapidamente rispetto alla provincia.

A differenza dei volumi di scambio, la base immobiliare di Roma è caratterizzata da una crescita estremamente rigida e costante: Lo stock è passato da circa 1,44 milioni di unità nel 2020 a 1.459.144 nel 2024 con un incremento annuo della consistenza minimo, che oscilla costantemente tra lo 0,2% e lo 0,4%. Questo indica un mercato dove l'offerta è quasi totalmente alimentata dal patrimonio esistente, con un impatto marginale delle nuove costruzioni sulla massa totale.

Alla luce dell'indagine condotta, si evince che il mercato immobiliare del Lazio si conferma "Roma-centrico". La Capitale da sola assorbe il 78,0% delle transazioni dell'intero volume regionale. La crescita tendenziale del 3% a livello provinciale e del 2% a livello comunale indica che il territorio romano funge da traino e stabilizzatore per l'intera regione

Tuttavia sebbene la Capitale detenga i volumi assoluti, il suo lo stock immobiliare ruota più lentamente rispetto alla media regionale. Questo suggerisce che il mercato romano sia caratterizzato da una maggiore complessità nelle trattative o da una barriera all'ingresso (prezzi più elevati) che rende lo stock meno "liquido" rispetto a contesti provinciali più dinamici.

Inoltre, nonostante il dato aggregato positivo, l'analisi delle 22 macroaree di Roma rivela un mercato a "macchia di leopardo: la spinta volumetrica è sostenuta dalle zone periferiche e suburbane, con Casilina-Prenestina (3.438 NTN) e Fuori GRA Est (3.338 NTN) che si confermano i motori del mercato in termini di scambi. Circa un terzo delle macroaree (7 su 22) mostra segnali di contrazione, con punte di decremento rilevanti nel quadrante Fuori GRA Nord e nelle zone semicentrali come Aurelia-Gianicolense.

In definitiva, il 2024 restituisce l'immagine di un mercato romano resiliente e in crescita, ma fortemente dipendente dalle dinamiche dei quadranti orientali e periferici.

Il livello dei prezzi

L'analisi della tabella relativa alla Zona OMI di riferimento evidenzia un mercato che ha subito una contrazione significativa nel corso degli anni.

Il picco massimo è stato registrato nel 1° semestre 2019, con valori compresi tra 1.350 e 2.200 €/mq. Il punto più basso è stato toccato nel 2° semestre 2023, con prezzi scesi a 1.100 - 1.750 €/mq, segnando una variazione negativa del -20% rispetto ai valori medi iniziali. Nel primo semestre del 2025 si osserva una leggera ripresa rispetto al minimo del 2023, posizionandosi su una forbice di 1.150 - 1.900 €/mq (variazione del -14% rispetto al periodo base).

A differenza dei prezzi di vendita, il mercato degli affitti appare estremamente stabile: valori minimi oscillano pochissimo, muovendosi tra 69,6 e 72 €/mq annui, i valori massimi variano tra 108 e 111,6 €/mq annui. La variazione percentuale sui valori medi è rimasta quasi sempre invariata (0%) o con flessioni minime (massimo -3%), indicando che la domanda di affitto in questa zona è costante e meno soggetta alle svalutazioni che hanno colpito le vendite

In conclusione si può affermare che il mercato in zona Via del Fosso dell'Osa ha vissuto una fase deflattiva per quanto riguarda le compravendite, perdendo circa un quinto del valore tra il 2019 e il 2023. Tuttavia, i dati del 2024 e dell'inizio 2025 suggeriscono un tentativo di stabilizzazione o un lieve rimbalzo tecnico. Il settore delle locazioni, invece, non ha risentito della crisi dei prezzi, mantenendo una redditività costante per i proprietari.

E165/Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)

ANNO	SEMESTRE	RESIDENZIALE					
		prezzi (€/mq)		variazione %	canoni (€/mq anno)		variazione %
		min/max		sui valori medi	min/max		sui valori medi
2019	1	1350	2200	0%	72	111,6	0%
2019	2	1250	2100	-6%	69,6	111,6	-1%
2020	1	1400	2150	0%	72	108	-2%
2020	2	1400	2150	0%	72	108	-2%
2021	1	1350	2100	-3%	72	111,6	0%
2021	2	1300	2000	-7%	69,6	108	-3%
2022	1	1200	1900	-13%	72	108	-2%
2022	2	1150	1850	-15%	72	111,6	0%
2023	1	1150	1850	-15%	72	111,6	0%
2023	2	1100	1750	-20%	72	111,6	0%
2024	1	1150	1850	-15%	72	111,6	0%
2024	2	1250	1950	-10%	72	111,6	0%
2025	1	1150	1900	-14%	69,6	108	-3%

Considerazioni valutative

La determinazione del Valore di Mercato è stata condotta mediante il metodo del Confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach) come precedentemente definito.

Le indagini relative ai settori di mercato di riferimento sono state finalizzate alla conoscenza del mercato immobiliare della microzona in cui è ubicato l'immobile in oggetto.

Dette indagini sono inoltre basate sulla conoscenza delle cosiddette fonti indirette, costituite dai principali Osservatori del Mercato Immobiliare e dalle relative pubblicazioni di settore che forniscono valori di locazione medi per comune, per macrozona di riferimento e per destinazione d'uso degli immobili.

Per applicare l'MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere stimati attraverso i tradizionali criteri di stima (prezzo, costo, valore di trasformazione, valore complementare e valore di sostituzione) ed espressi sia in termini percentuali che in termini di valore.

Gli aggiustamenti sono il perno dell'analisi del MCA, le cui fasi sono le seguenti:

1) analisi del mercato per la rilevazione degli asking price di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato. In considerazione delle asimmetrie informative che afferiscono la congiuntura dei mercati e la ricerca di dati di mercato, in luogo dei prezzi di mercato sono stati analizzati i prezzi offerti in vendita per immobili simili (asking price), e agli stessi è stato applicato uno sconto in fase di trattativa pari al 10%.

Difatti, la UNI 11612:2015 consente "al fine di rilevare la congiuntura di mercato, oppure nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transazioni (nel segmento di mercato di riferimento), ... previa analisi della comparabilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price);

2) rilevazione dei dati immobiliari;

3) scelta delle caratteristiche immobiliari;

- 4) compilazione della tabella dei dati;
- 5) stima dei prezzi marginali;
- 6) redazione delle tabelle di valutazione;
- 7) sintesi valutativa e presentazione dei risultati.

Applicazione del metodo:

Nelle colonne sono riportati gli immobili di confronto (Comparabile 1, 2, 3) e l'immobile oggetto di stima (il Subject).

Nelle righe sono riportati gli asking price rilevati e le caratteristiche immobiliari: data del contratto, le caratteristiche superficiali, le altre caratteristiche tipologiche, le caratteristiche posizionali e qualitative.

Una volta eseguita l'analisi dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari, si procede nella compilazione della tabella di valutazione nella quale vengono svolte le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati e l'immobile da valutare.

La tabella di valutazione si basa un ragionamento estimativo svolto nel confronto tra due immobili, uno di prezzo noto e uno di prezzo incognito, come ad esempio l'immobile di confronto e l'immobile da valutare.

Si parte dal prezzo totale dell'immobile e si considera una caratteristica alla volta. Se per la particolare caratteristica l'immobile di confronto è maggiormente dotato, allora il prezzo dell'immobile da stimare deve risultare minore di quello dell'immobile di confronto, in quanto è meno dotato. Per far ciò occorre sottrarre qualcosa al prezzo noto: questo qualcosa è il prezzo marginale della caratteristica moltiplicato per la differenza nella dotazione della caratteristica.

Il Valore di Mercato dell'immobile oggetto di stima è pari al prezzo corretto, ossia alla somma del prezzo dell'immobile di confronto e degli aggiustamenti delle caratteristiche considerate.

Si riporta di seguito la tabella di analisi del segmento di mercato residenziale, la tabella del Mercato Market Comparison Approach, quella dei valori delle aste e quella dei prezzi dei transati.



ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Tipo di contratto	Fase del mercato	Forma di mercato	Filter
Compravendita	Recupero	Concorrenza monopolistica	Assente
Tipologia Immobiliare	Tipologia Edilizia	Destinazione	Stato
Unità in Condominio	Edificio isolato	Residenziale	Buono
			Medie

CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA

Domanda/Offerta:

L'analisi di mercato ha evidenziato una buona domanda di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

L'analisi di mercato ha evidenziato una buona offerta di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Livello del prezzo:

L'analisi di mercato ha evidenziato asking price unitari che si attestano nei seguenti range:

per la vendita:	tra	2.213,11	euro/mq	e	2.327,27	euro/mq
per i transati	tra	1.600,00	euro/mq	e	2.100,00	euro/mq
per le aste:	tra	1.491,00	euro/mq	e	1.960,00	euro/mq

Trend transazioni:

Dall'analisi delle NTN, il trend comunale delle transazioni per il settore di riferimento risulta crescente rispetto all'anno precedente

Giudizio di commerciabilità:

Date le caratteristiche dell'asset, si ritiene che questo abbia una discreta liquidità.

Si stimano tempi vendita pari a 6/12 mesi

Potenziale acquirente: Utilizzatore diretto

OMI SEMESTRE 2025/1 - fonte: www.AgenziaEntrate.gov.it

Comune	Roma	Provincia	RM	Zona OMI	E165
COMPRAVENDITA					
		Residenziale	Industriale	Retail	Uffici
Min - €/mq		1.150	400	850	900
Max - €/mq		2.600	650	1.250	1350
LOCAZIONE					
		Residenziale	Industriale	Retail	Uffici
Min - €/mq anno		70	40	94	78
Max - €/mq anno		120	60	136	114
YIELD LORDO					
		Residenziale	Industriale	Retail	Uffici
Min		6,05%	9,90%	11,01%	8,67%
Max		4,62%	9,23%	10,85%	8,44%

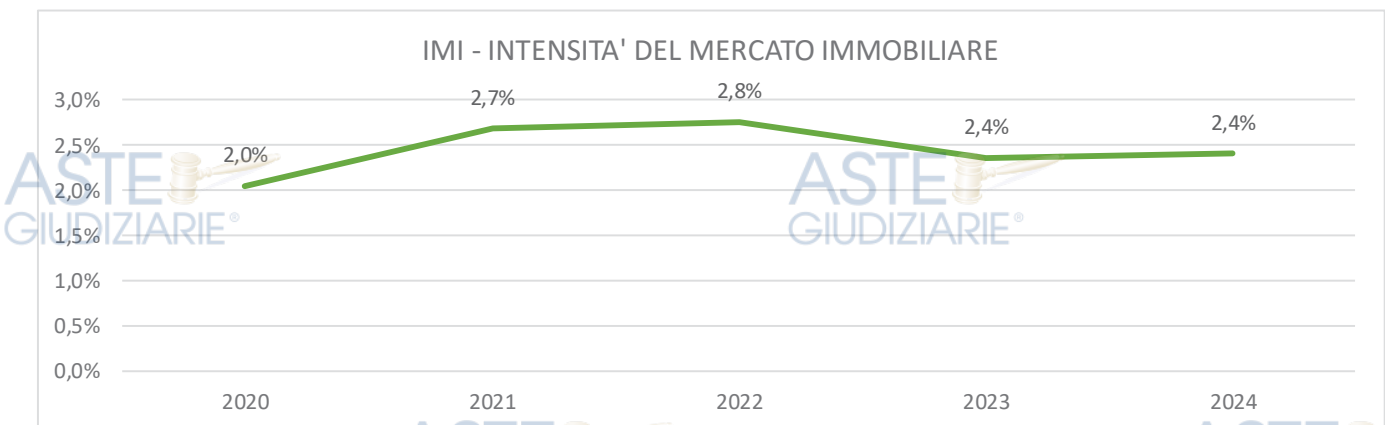
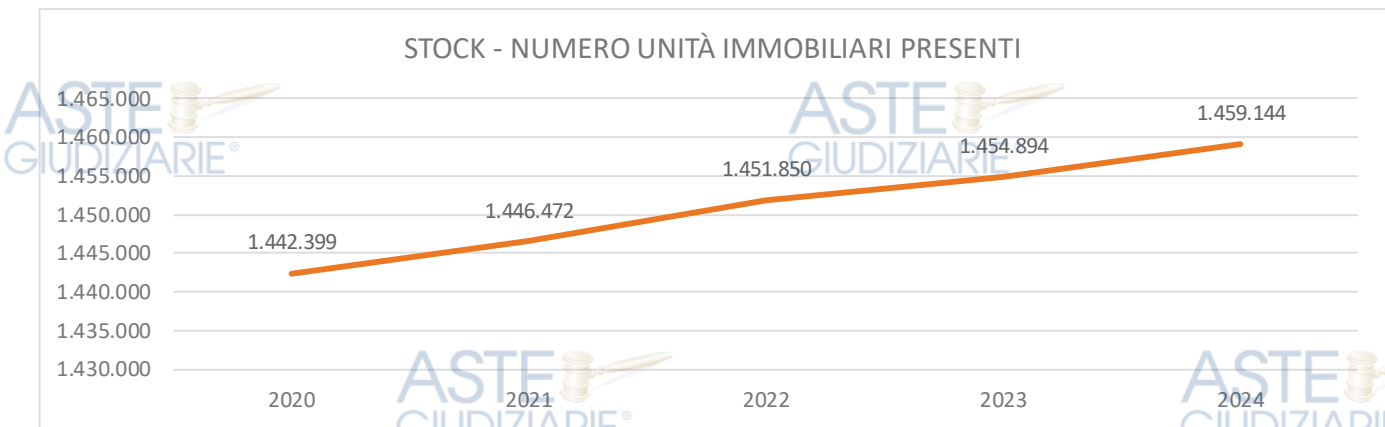
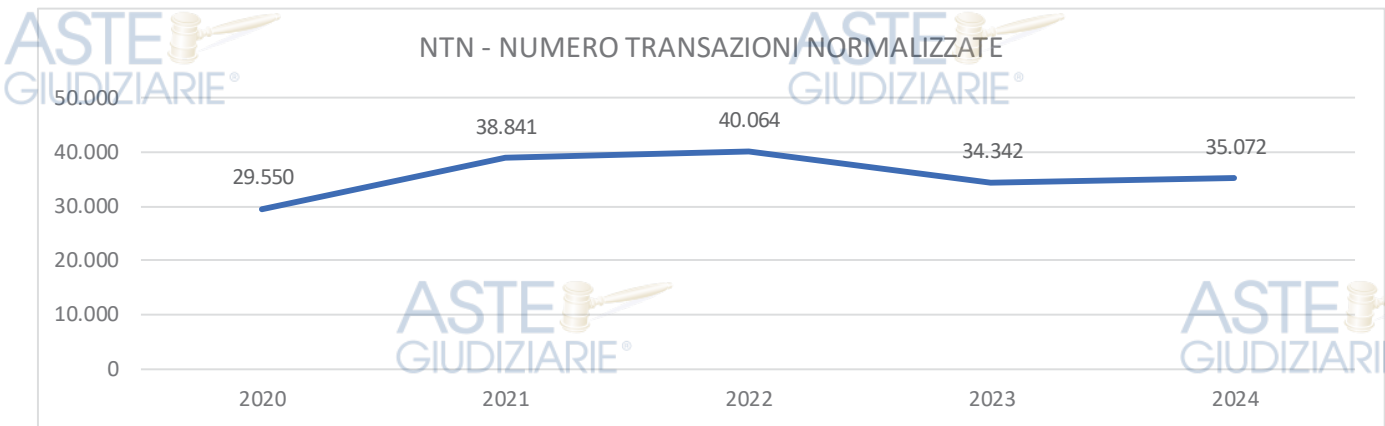
Analytics Resolutions Srl - Roma, via Nomentana 257 - www.ares.srl

Cap. Soc. 40.000,00 € i.v. - REA RM 1570187 - Cod. Fisc. e Reg. Impr. Roma 15136801006 - P. IVA 15136801006

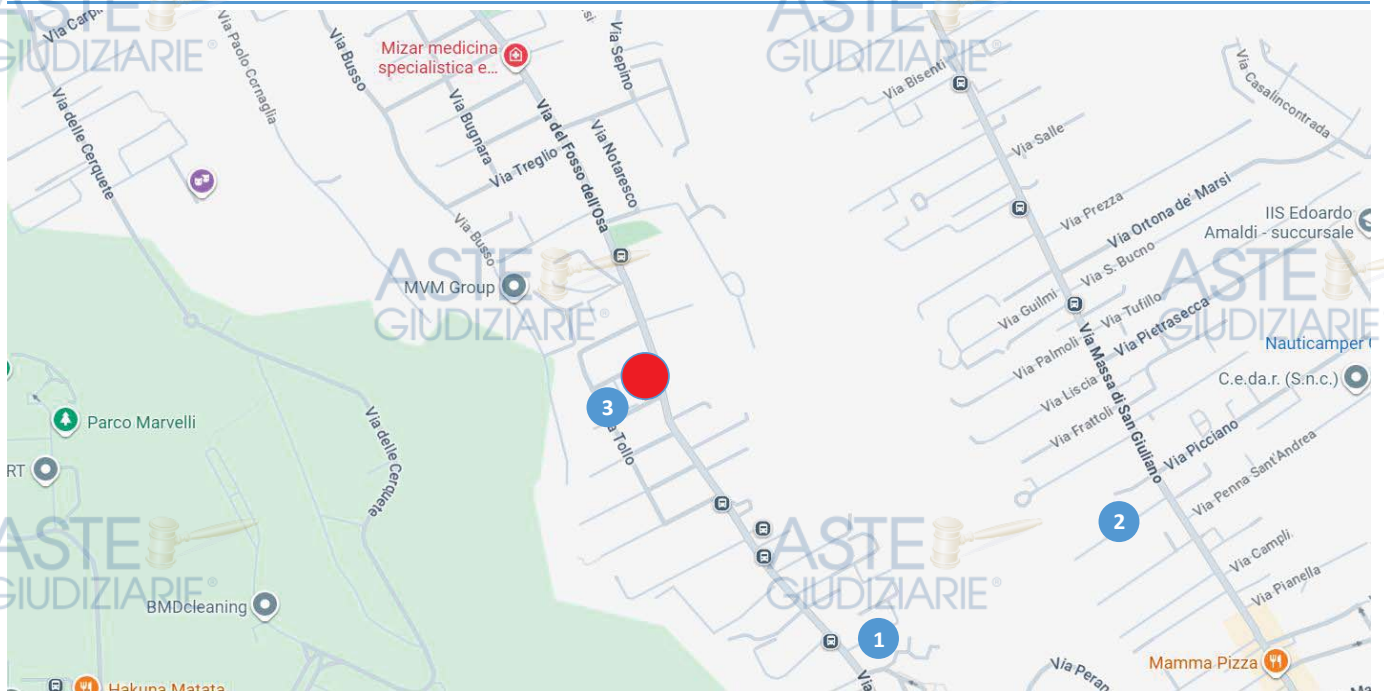
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Segmento di Mezi Residenziale

Comune		2020	2021	2022	2023	2024
Roma						
NTN	Totale	29.550	38.841	40.064	34.342	35.072
	%	-	31,4%	3,2%	-14,3%	2,1%
STOCK	Totale	1.442.399	1.446.472	1.451.850	1.454.894	1.459.144
	%	-	0,3%	0,4%	0,2%	0,3%
IMI	Totale	2,0%	2,7%	2,8%	2,4%	2,4%
	%	-	31,1%	2,8%	-14,5%	1,8%



MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)



Caratteristiche	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Subject
Foto				
Comune	Lunghezza	Lunghezza	Lunghezza	Lunghezza
Indirizzo	via del Fosso dell'Osa 458	Via Collemulino	via Pollutri	VIA POLLUTRI
Zona	Periferica	Periferica	Periferica	Periferica
Fonte	https://www.immobiliare.it/annunci/123334237/	https://www.idealista.it/immobile/29751248/	https://www.immobiliare.it/annunci/123369897/	-
Data (mesi)	0,00	0,00	0,00	-
Prezzo Offerto [€]	€ 139.000	€ 128.000	€ 135.000	-
Sup. commerciale [mq]	61	55	61	56
Prezzo unitario [€/mq]	€ 2.279	€ 2.327	€ 2.213	-
Sconto Trattativa	-10%	-10%	-10%	-
Prezzo scontato	€ 125.100	€ 115.200	€ 121.500	-
Stato di manutenzione	Buono	Buono	Buono	Buono
Dotazione impiantistica	Buono	Buono	Buono	Buono
Servizi igienici [n]	1	1	1	1
Ascensore	presente	assente	assente	presente
Livello di piano [n]	1	1	2	1
Box/posto auto [n]	1	1	1	0

Tabella dei dati

Data [mesi] [n]	0	0	0	-
Prezzo scontato [€]	€ 125.100	€ 115.200	€ 121.500	-
Sup.commerciale [mq]	61	55	61	56
Prezzo unitario scontato [€/mq]	€ 2.051	€ 2.095	€ 1.992	-
Stato di manutenzione	2	2	2	2
Dotazione impiantistica	2	2	2	2
Servizi igienici [n]	1	1	1	1
Livello Piano [n]	1	1	2	2
Box/posto auto [n]	1	1	1	0

Stima dei Prezzi Marginali

Prezzo marginale	Minimo	1.991,80	Data	Rivalutazione annua	2%
Servizi Igienici	Costo (C)	5.000,00	Dotazione impiantistica	Costo (C)	8.000,00
	Vita utile (n)	24		Vita utile (n)	24
	Vetustà (t)	12		Vetustà (t)	12
Livello piano	Coeff. piano	1%	Ascensore del soggetto		presente
Stato manutenzione	Costo al mq. x liv.	250,00	Box / Posto auto	Valore	20.000,00

Analisi dei Prezzi Marginali

Data [mesi] [n]	208,50	192,00	202,50	-
Prezzo unitario [€/mq]	2.050,82	2.094,55	1.991,80	-
Stato di manutenzione [n]	250,00	250,00	250,00	-
Dotazione impiantistica [n]	4.000,00	4.000,00	4.000,00	-
Servizi igienici [n]	2.500,00	2.500,00	2.500,00	-
Livello Piano [n]	1.251,00	1.152,00	1.215,00	-
Box/posto auto [n]	20.000,00	20.000,00	20.000,00	-

Tabella di Valutazione

Data (mesi) (n)	0,00	0,00	0,00	-
Prezzo unitario [€/mq]	-9.959,02	1.991,80	-9.959,02	-
Stato manutenz. (n)	0,00	0,00	0,00	-
Dotazione impiantistica (n)	0,00	0,00	0,00	-
Servizi igienici (n)	0,00	0,00	0,00	-
Livello Piano (n)	1.251,00	1.152,00	0,00	-
Box/posto auto (n)	-20.000,00	-20.000,00	-20.000,00	-

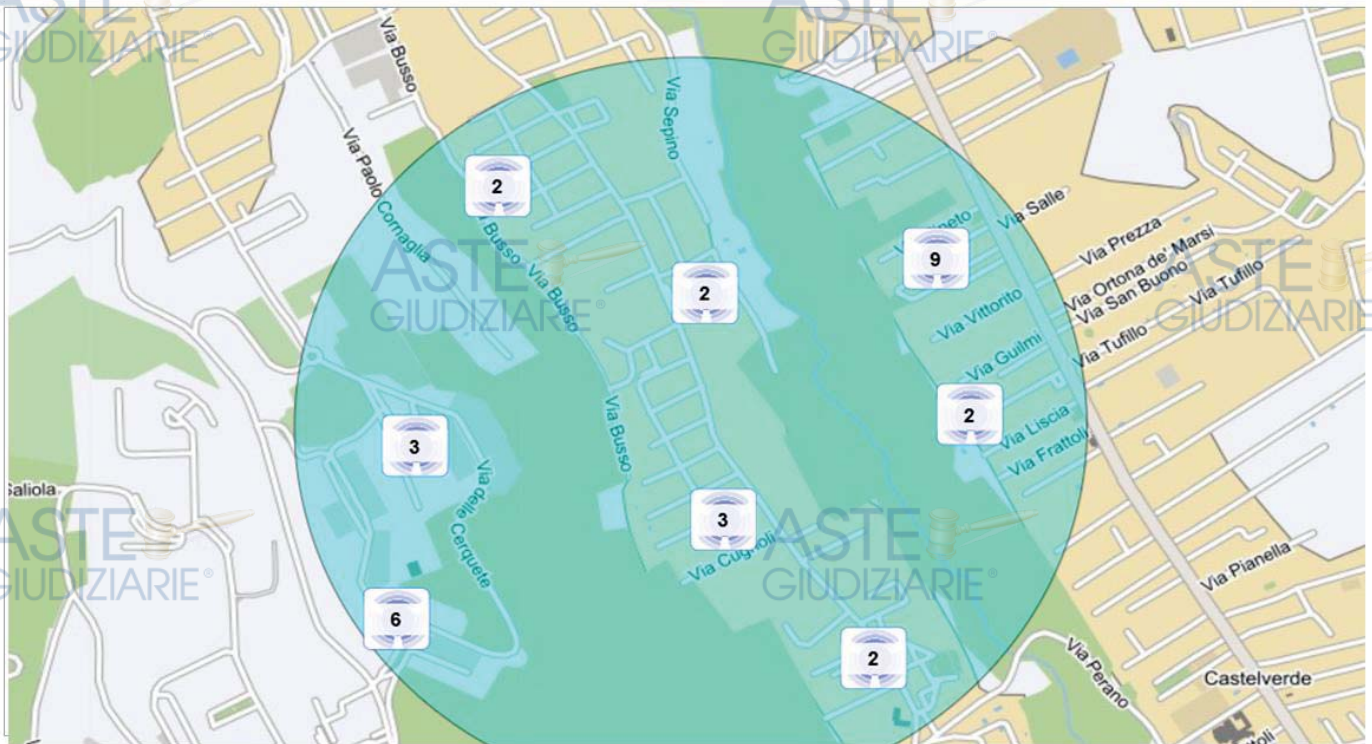
Prezzi corretti	96.391,98	98.343,80	91.540,98	-
Peso dei comparabili	40%	30%	30%	-

Massimo	98.343,80	Minimo	91.540,98	Divergenza %	7,4%
---------	-----------	--------	-----------	--------------	------

Sintesi di Stima

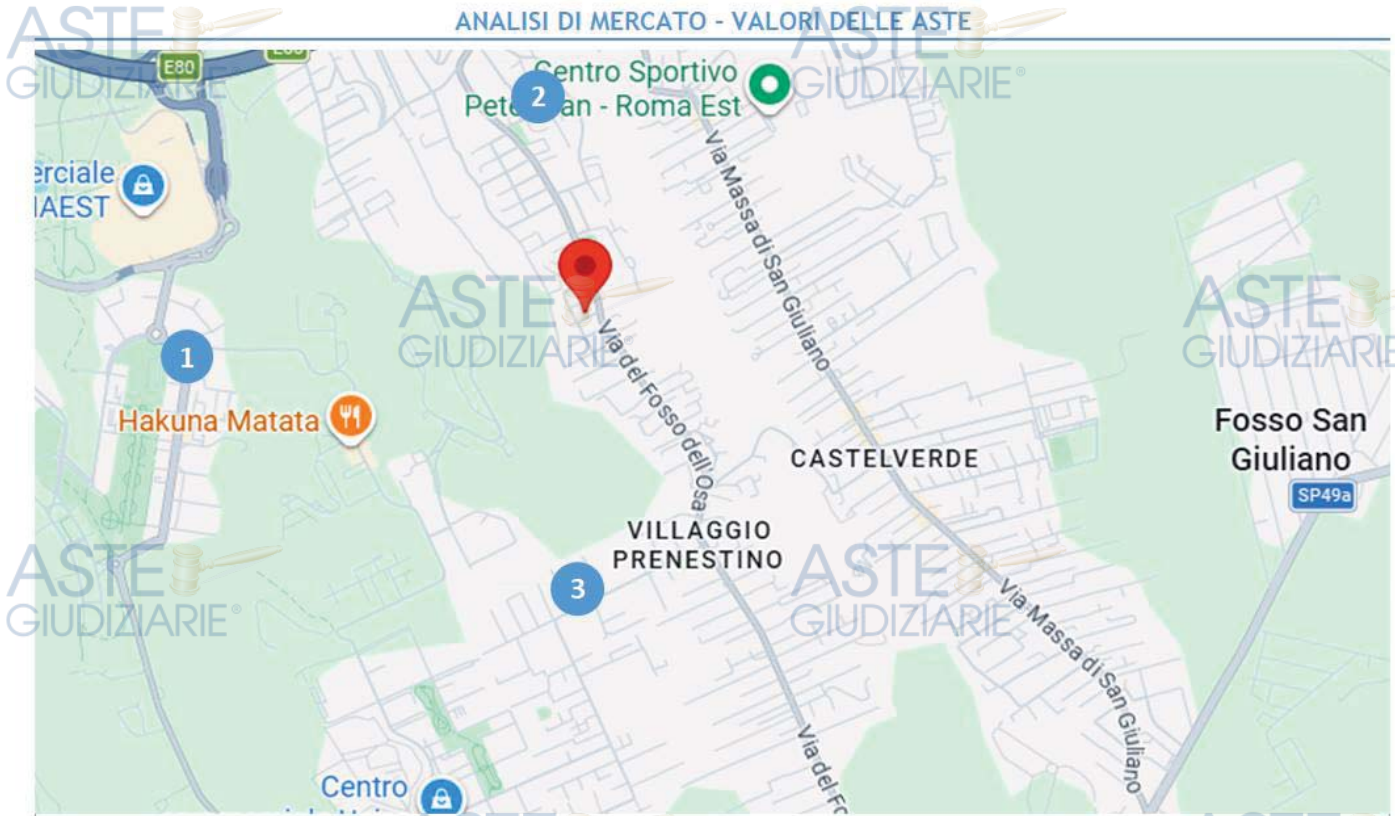
Valore di Mercato [€]	95.522,23
Valore di Mercato Unitario [€/mq]	1.706,00





#	Periodo Transazione	Città	Zona OMI	Destinazione	Vani	Superficie Catastale	Prezzo di vendita €	Prezzo di vendita €/mq
1	giu-24		E165			49	78.000	1.592
2	giu-24		E165			68	140.000	2.059
3	mag-23		E165			81	167.000	2.055
							MINIMO	1.600
							MEDIA	1.900
							MASSIMO	2.100

ANALISI DI MERCATO - VALORI DELLE ASTE



#	Città	Indirizzo	Destinazione	Piano	Superficie Commerciale mq	Offerta Minima €	Offerta Minima €/mq	Fonte
2	Roma	via Raoul Chiodelli	abitazione		56	109.777	1.960	https://www.immobiliare.it/annunci/125669157/
2	Roma	via Rocca di Cambio	abitazione		45	76.410	1.698	https://www.immobiliare.it/annunci/124976213/
3	Roma	Via Casalanguida	abitazione		68	€ 101.391,00	1.491	https://www.idealista.it/immobile/34583858/
						MINIMO	1.491	
						MEDIA	1.716	
						MASSIMO	1.960	



Sono stato altresì verificati i canoni di locazione attualmente in essere, i quali, a seguito dell'analisi dei canoni di mercato risultano congrui.

Si riporta di seguito l'analisi dei canoni di mercato:

ANALISI DI MERCATO - CANONI DI MERCATO



Caratteristiche	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4	Subject
Foto					
Comune	Roma	Roma	Roma	Roma	roma
Indirizzo	via Umberto Puppini	Via Fraine	via Tricase	via Luciano Conti	via Pollutri
Fonte	https://www.immobiliare.it/annunci/124208217/	https://www.idealista.it/immobile/34911928/	https://www.immobiliare.it/annunci/126011859/	https://www.immobiliare.it/annunci/126669467/	-

Tabella dei dati

Canone Offerito [€/anno]	€ 6.600	€ 9.600	€ 12.000	€ 8.400	-
Sup. commerciale [mq]	55	80	70	61	72
Canone unitario [€/mq/anno]	€ 120	€ 120	€ 171	€ 138	-
Localizzazione	Periferica	Periferica	Periferica	Periferica	Periferica
Stato di manutenzione	Buono	Buono	Ristrutturato	Ristrutturato	Buono
Dotazione impiantistica	Buono	Buono	Ristrutturato	Ristrutturato	Buono
Livello di piano [n]	T	3	1	1	T
Parcheggio esclusivo	Si	Si	No	Si	Si

Tabella di Valutazione

Dimensione	SUPERIORE -5%	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%
Localizzazione	SIMILARE 0%	INFERIORE 5%	SUPERIORE -10%	SIMILARE 0%
Stato di manutenzione	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%	SUPERIORE -10%	SUPERIORE -10%
Dotazione impiantistica	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%	SUPERIORE -10%	SUPERIORE -10%
Livello di piano [n]	SIMILARE 0%	SUPERIORE -5%	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%
Parcheggio esclusivo	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%	INFERIORE 5%	SIMILARE 0%
Sconto Trattativa	-10%	-10%	-10%	-10%
Totale aggiustamenti	-15%	-10%	-35%	-30%

Canone di Mercato Ponderato unitario [€/mq anno]	€ 102	€ 108	€ 111	€ 96
--	-------	-------	-------	------

Sintesi di Stima

CM Unitario Minimo	€ 96	Canone di Mercato annuale	€ 7.473
CM Unitario Medio	€ 104	Canone di Mercato mensile	€ 623
CM Unitario Massimo	€ 111		

LOTTO 1

Il lotto n.1 è formato dai seguenti beni:

- **Sub. 1:** appartamento, posto al piano terra, distinto con l'interno 1, identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub. 1 e composto da: soggiorno/pranzo con angolo cottura, camera, due bagni, balcone e giardino;
- **Sub. 61:** posto auto scoperto, posto al piano terra, distinto con il n.8, identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.61;
- **Sub. 21:** posto auto coperto (catastalmente box auto), posto al piano seminterrato, distinto con il n.1 identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub. 21.

CONFINI

- L' appartamento, sub.1, distinto con l'interno 1, nel suo insieme confina con sub.5, zona comune, p.lla 3411.
- Il posto auto scoperto, sub.61, distinto con il n.8, nel suo insieme confina con sub.60, sub.62, area di manovra.
- Il posto auto coperto (catastalmente box auto), sub.21, distinto con il n.1, nel suo insieme confina con sub.42, sub.22, area di manovra.

DATI CATASTALI

SUB.1- APPARTAMENTO

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4939	1	6	A2	5	3	71 mq	418,33 €	T	

SUB.61- POSTO AUTO SCOPERTO

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4939	61	6	C6	8	13	13 mq	28,20 €	T	

SUB.21 - POSTO AUTO COPERTO (CATASTALMENTE BOX AUTO)

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4939	21	6	C6	13	16	19 mq	75,2 €	S1	

CONSISTENZA

Le superfici sono state determinate sulla scorta del rilievo eseguito in loco. La superficie commerciale (superficie convenzionale) è stata determinata utilizzando i coefficienti di ponderazione indicati nell'allegato C del D.P.R. 138/98. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

Destinazione SUB.1- APPARTAMENTO	Superficie Lorda [mq]	Coefficiente [%]	Superficie Convenzionale [mq]	Altezza	Piano
Abitazione	54,00	1,00	54	2,90 m	T
Balcone	25,00	0,30	7,5		
Balcone	17,00	0,10	1,7		
Giardino	54,00	0,10	5,4		
Giardino	57,00	0,02	1,14		
Totale superficie convenzionale:			69,74		
Destinazione SUB.61- POSTO AUTO SCOPERTO	Superficie Lorda [mq]	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	13,00	0,40	5,20		T
Totale superficie convenzionale:			5,20		
Destinazione SUB.21 - POSTO AUTO COPERTO (BOX AUTO)	Superficie Lorda [mq]	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto (box auto)	19,00	0,50	9,50	3,20 m	S1
Totale superficie convenzionale:			9,50		
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE COMPLESSIVA LOTTO1			84,44		



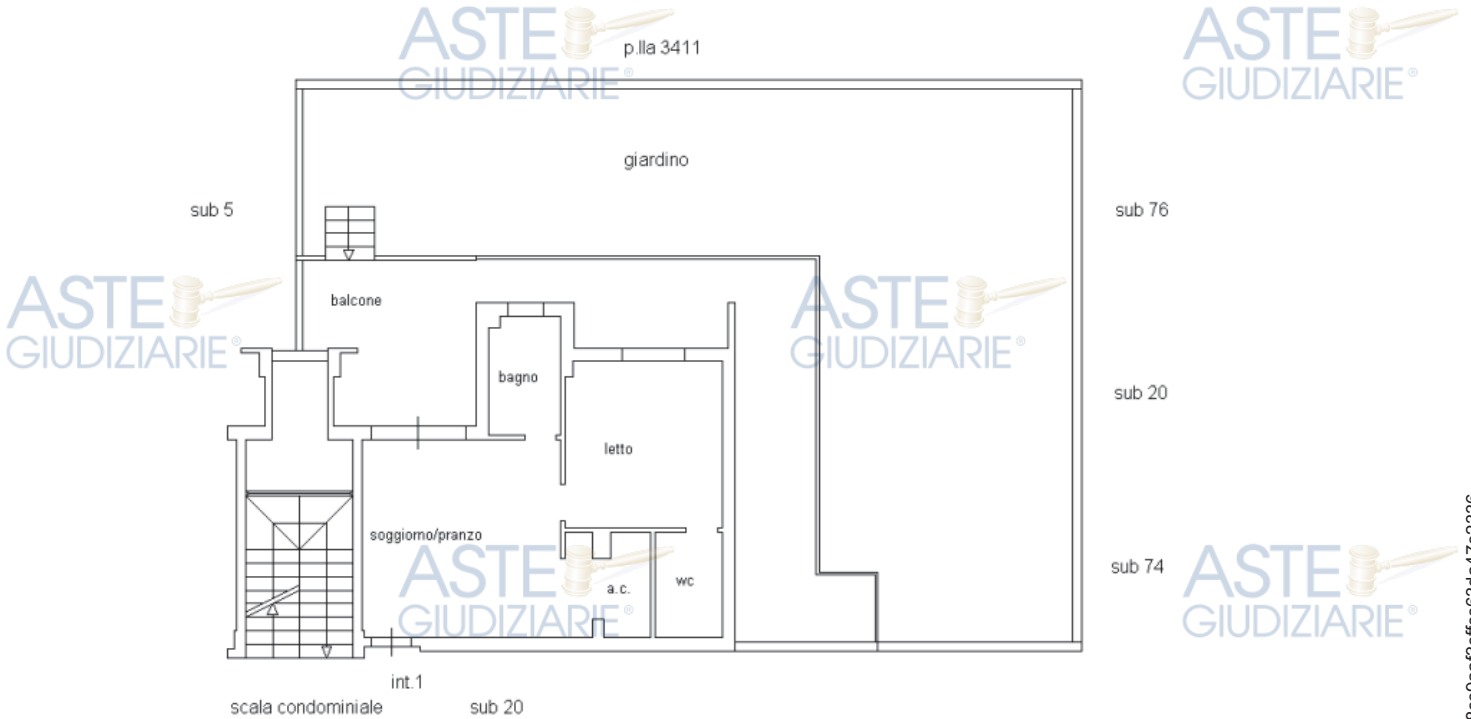






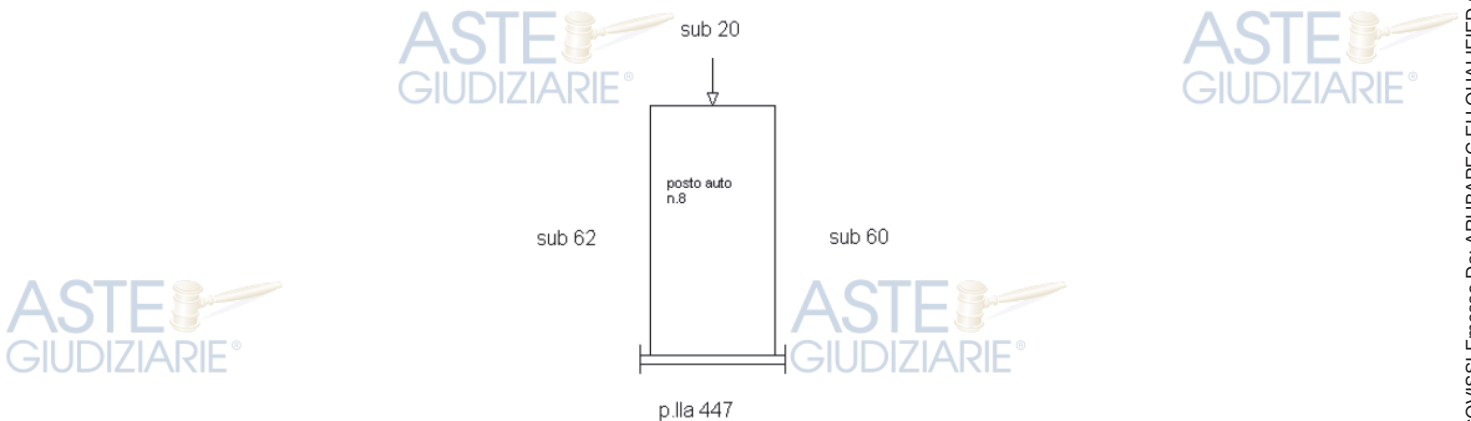

CORRISPONDENZA CATASTALE SUB.1 – APPARTAMENTO

A seguito di sopralluogo è stato riscontrato che la planimetria catastale registrata in data 31/10/2013, prot.n. RM0903522, corrisponde allo stato dei luoghi.



CORRISPONDENZA CATASTALE SUB.61- POSTO AUTO SCOPERTO

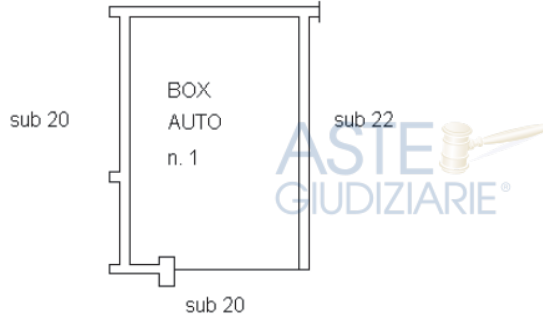
A seguito di sopralluogo è stato riscontrato che la planimetria catastale registrata in data 31/10/2013, prot.n. RM0903522 corrisponde allo stato dei luoghi.



CORRISPONDENZA CATASTALE SUB.21 - POSTO AUTO COPERTO (CATASTALMENTE BOX AUTO)

A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che la planimetria catastale registrata in data 31/10/2013 prot.n. RM0903522 non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto è stata rimossa la saracinesca.

Al fine di regolarizzare la predetta difformità si stimano costi di regolarizzazione mediante il ripristino della saracinesca per complessivi euro 1.000,00 A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO.



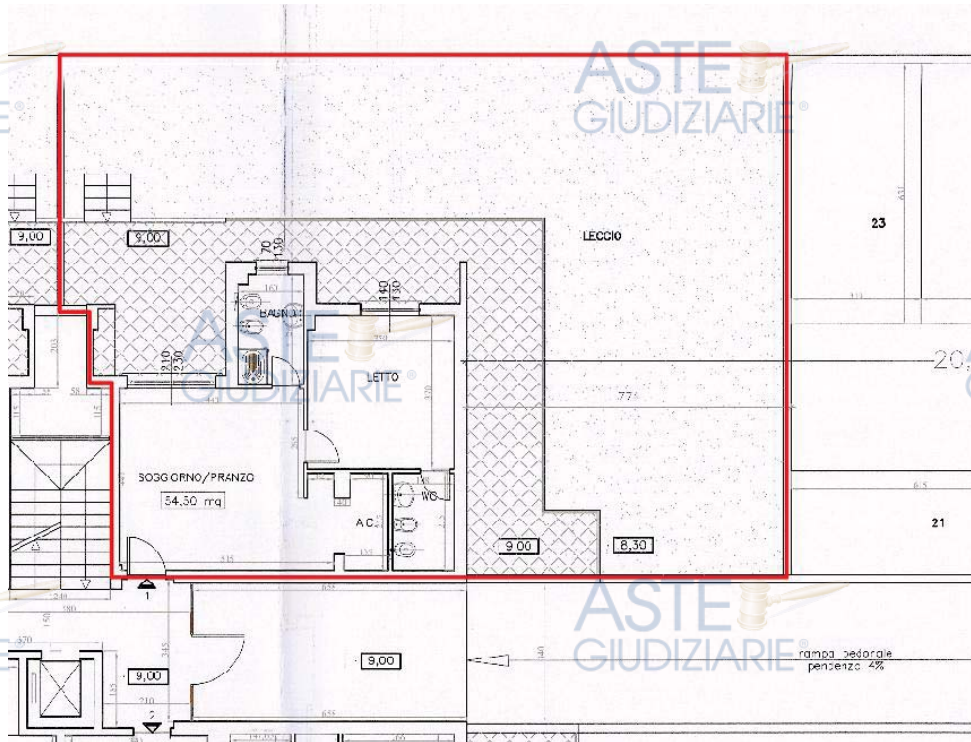
REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito del sopralluogo, è stato riscontrato che lo stato dei luoghi dell'appartamento (sub.1), del posto auto scoperto (sub.61) corrisponde all'elaborato grafico della DIA Prot.118924 del 19 settembre 2013, mentre lo stato dei luoghi del posto auto coperto (catastalmente box auto, sub.21) non corrisponde all'elaborato grafico della DIA in quanto è stata rimossa la saracinesca.

I costi di regolarizzazione sono stati già imputati nella sezione conformità catastale.

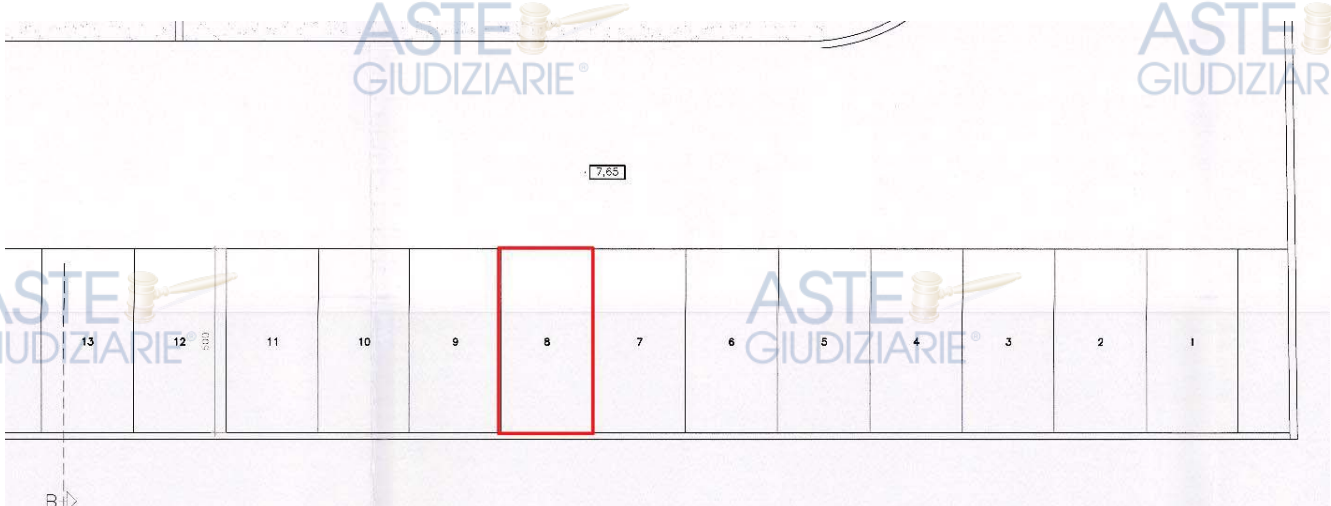
Stralcio elaborato grafico DIA Prot.118924 del 19 settembre 2013

SUB.1 - appartamento, distinto con l'interno 1



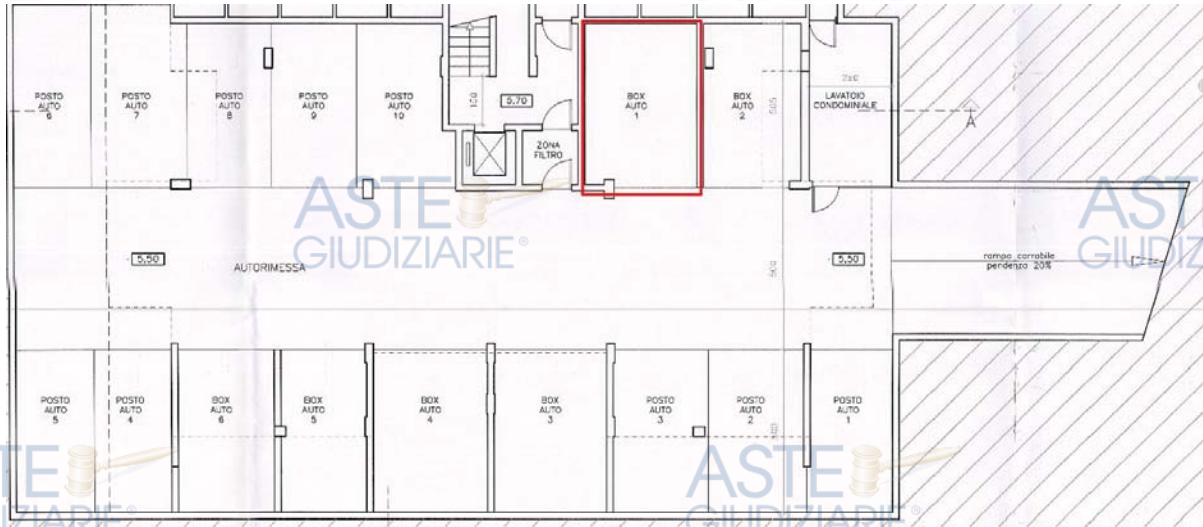
PIANO TERRA

SUB.61 - posto auto scoperto distinto con il n.8



PIANO TERRA

SUB 21 - posto auto coperto (catastalmente box auto) distinto con il n.1



PIANO SEMINTERRATO

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



STATO CONSERVATIVO

SUB.1: l'appartamento, risulta in sufficiente stato conservativo



Si segnala, come sopra rappresentato la presenza di muffa sulle pareti della stanza da letto.

SUB.61: il posto auto scoperto, risulta in buono stato conservativo

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

SUB.21: il posto auto coperto (catastalmente box auto), risulta in scarso stato conservativo e privo di saracinesca

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

STATO DI OCCUPAZIONE

Tutti i beni che costituiscono il lotto n.1 risultano liberi.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



CONCLUSIONI STIMA LOTTO 1

Sulla base delle indagini esperite e dei fattori sopra rappresentati, il Valore di Mercato unitario è stato stimato pari a 1.620 circa euro/mq per immobili in buono stato. Detto importo rientra nel range dei valori della zona OMI di riferimento che si attestano in un range tra i 1.300 euro/mq e 1.900 euro/mq e nel range dei prezzi dei transati che si attestano in un range tra i 1.600 euro/mq e 2.100 euro/mq.

Avendo riscontrato un sufficiente stato manutentivo dell'unità immobiliare oggetto di analisi il valore di mercato unitario sopra rappresentato è stato scontato del 5%.

Il Valore di Mercato complessivo del lotto risulta pertanto pari a **131.143,86 euro**, a detto valore sono stati applicati gli adeguamenti e le correzioni previsti dall'art.568 del Codice di Procedura Civile ossia l'assenza della garanzia per vizi e la corrispondenza catastale.

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa dei valori:

LOTTO 1 VALORE DI MERCATO AI SENSI DELL'ART.568 C. P. C.

QUOTA IN VENDITA: Proprietà 1/1

	Valore stimato		Valore stimato unitario		Superficie commerciale	
sub.1 - APPARTAMENTO	107.329,86	€	1.539,00	€/Mq	69,74	Mq
sub.61 - POSTO AUTO SCOPERTO	8.424,00	€	1.620,00	€/Mq	5,20	Mq
sub.21 - POSTO AUTO COPERTO	15.390,00	€	1.620,00	€/Mq	9,50	Mq
VALORE STIMATO	131.143,86	€	1.553,10	€/Mq	84,44	Mq

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI	-10%	-13.114,39	€	-108,83	€/Mq	120,50	Mq
STATO DI POSSESSO		0,00	€	0,00	€/Mq	0,00	Mq
CORRISPONDENZA CATASTALE		-1.000,00	€	-8,30	€/Mq	120,50	Mq
REGOLARITA' URBANISTICA		0,00	€	0,00	€/Mq	0,00	Mq
VALORE DI MERCATO AI SENSI DELL'ART.568 C.P.C.		117.029,47	€	1.385,95	€/Mq	84,44	Mq

LOTTO 2

Il lotto n.2 è formato dai seguenti beni:

- **Sub. 3:** appartamento, posto al piano terra, distinto con l'interno 3 identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.3, e composto da: soggiorno/pranzo con angolo cottura, camera, bagno, balcone, terrazzo e giardino;
- **Sub. 63:** posto auto scoperto, posto al piano terra, distinto con il n.10 identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.63;
- **Sub. 37:** Cantina, posta al piano seminterrato, distinta con il n.1 identificata al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.37;
- **Sub. 23:** box auto, posto al piano seminterrato, distinto con il n.3 identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.23;

CONFINI

- L' appartamento, sub.3, nel suo insieme confina con sub.4, sub.2, via Schiavi d'Abruzzo;
- Il posto auto scoperto, sub.63, nel suo insieme confina con area di manovra, sub.64, sub.62;
- La cantina, sub.37, nel suo insieme confina con zona comune, sub.38, sub.33;
- Il box auto, sub.23, nel suo insieme confina con sub.24, sub.29, area di manovra.

DATI CATASTALI

SUB.3- APPARTAMENTO

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4939	3	6	A2	5	2,5	72 mq	348,61 €	T	

SUB.63- POSTO AUTO SCOPERTO

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4939	63	6	C6	8	13	13 mq	28,2 €	T	

SUB.37- CANTINA

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4939	37	6	C2	7	3	3 mq	8,83 €	S1	

SUB.23- BOX AUTO

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4939	23	6	C6	13	17	19 mq	79,9 €	S1	

CONSISTENZA

Le superfici sono state determinate sulla scorta del rilievo eseguito in loco. La superficie commerciale (superficie convenzionale) è stata determinata utilizzando i coefficienti di ponderazione indicati nell'allegato C del D.P.R. 138/98. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

Destinazione SUB.3- APPARTAMENTO	Superficie Lorda [mq]	Coefficiente [%]	Superficie Convenzionale [mq]	Altezza	Piano
Abitazione	53,00	1,00	53	2,90 m	T
balcone e terrazzo	25,00	0,30	7,5		
balcone e terrazzo	44,00	0,10	4,2		
Giardino	53,00	0,10	5,3		
Giardino	67,00	0,02	1,3		
Totale superficie convenzionale:			71,54		
Destinazione SUB.63- POSTO AUTO SCOPERTO	Superficie Lorda [mq]	Coefficiente [%]	Superficie Convenzionale [mq]	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	13,00	0,40	5,20		T
Totale superficie convenzionale:			5,20		
Destinazione SUB.37 - CANTINA	Superficie Lorda [mq]	Coefficiente [%]	Superficie Convenzionale [mq]	Altezza	Piano
Cantina	3,00	0,25	0,75		S1
Totale superficie convenzionale:			0,75		
Destinazione SUB.23 - BOX AUTO	Superficie Lorda [mq]	Coefficiente [%]	Superficie Convenzionale [mq]	Altezza	Piano
Box auto	19,00	0,50	9,50		S1
Totale superficie convenzionale:			9,50		
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE COMPLESSIVA LOTTO2			86,99		

ASTE
GIUDIZIARIE®

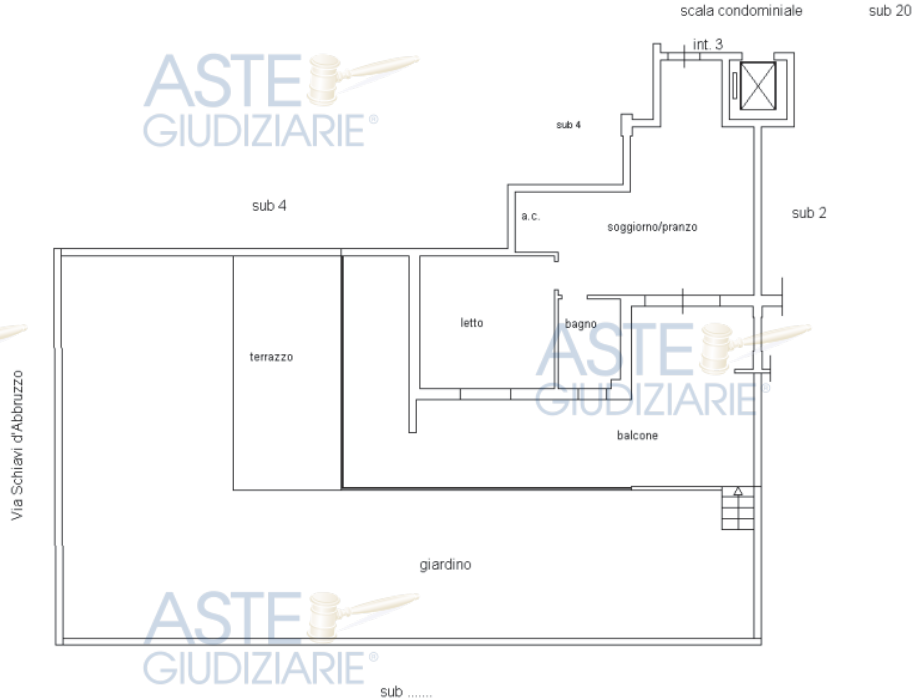
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

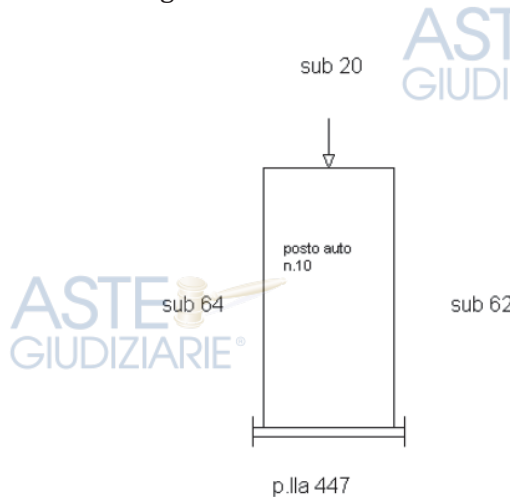
CORRISPONDENZA CATASTALE SUB.3 – APPARTAMENTO

A seguito di sopralluogo è stato riscontrato che la planimetria catastale registrata in data 31/10/2013, prot.n. RM0903522, corrisponde allo stato dei luoghi.



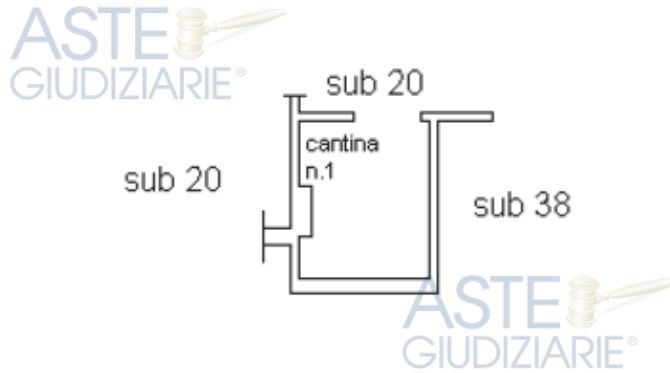
CORRISPONDENZA CATASTALE SUB.63- POSTO AUTO SCOPERTO

A seguito di sopralluogo è stato riscontrato che la planimetria catastale registrata in data 31/10/2013, prot.n. RM0903522, corrisponde allo stato dei luoghi.



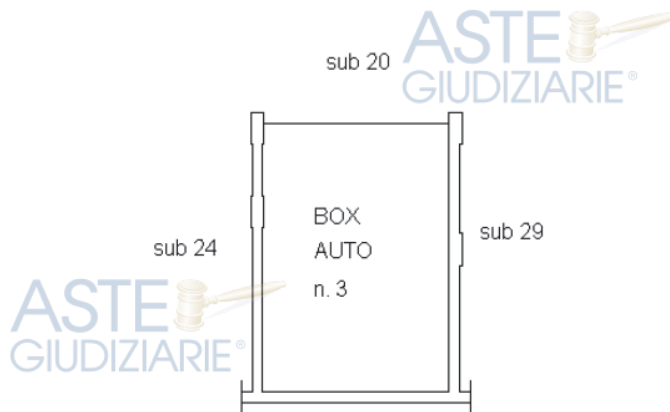
CORRISPONDENZA CATASTALE SUB.37- CANTINA

A seguito di sopralluogo è stato riscontrato che la planimetria catastale registrata in data 31/10/2013, prot.n. RM0903522, corrisponde allo stato dei luoghi.



CORRISPONDENZA CATASTALE SUB.23- BOX AUTO

A seguito di sopralluogo è stato riscontrato che la planimetria catastale registrata in data 31/10/2013, prot.n. RM0903522, corrisponde allo stato dei luoghi.

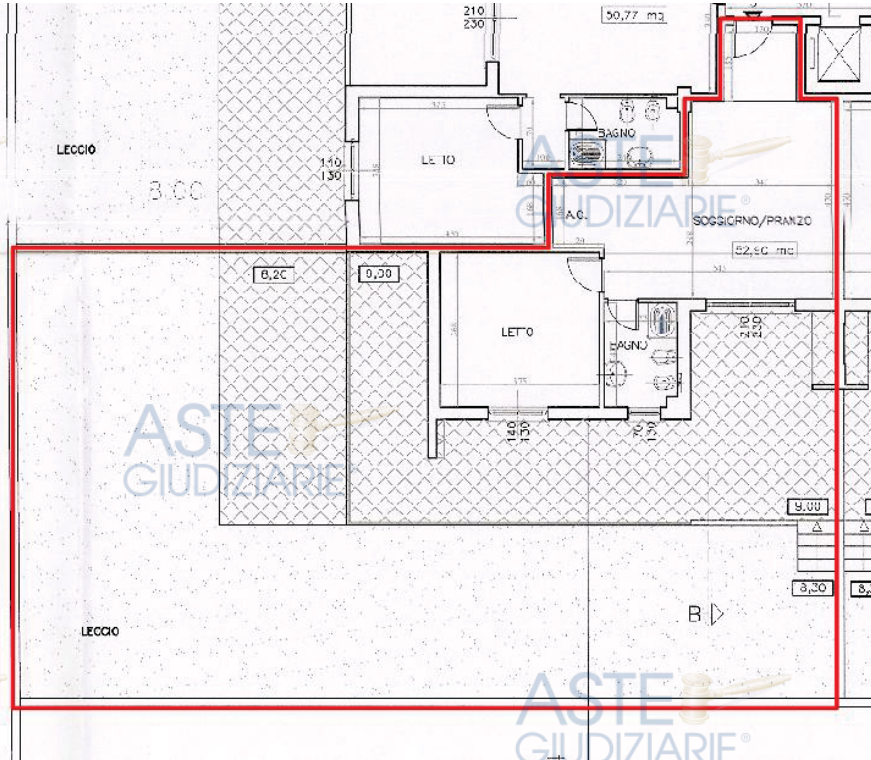


REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito del sopralluogo, è stato riscontrato che lo stato dei luoghi dell'appartamento (sub.3), del posto auto scoperto (sub.63), della cantina (sub.37), del box auto (sub.23) corrisponde all' elaborato grafico della DIA Prot.118924 del 19 settembre 2013.

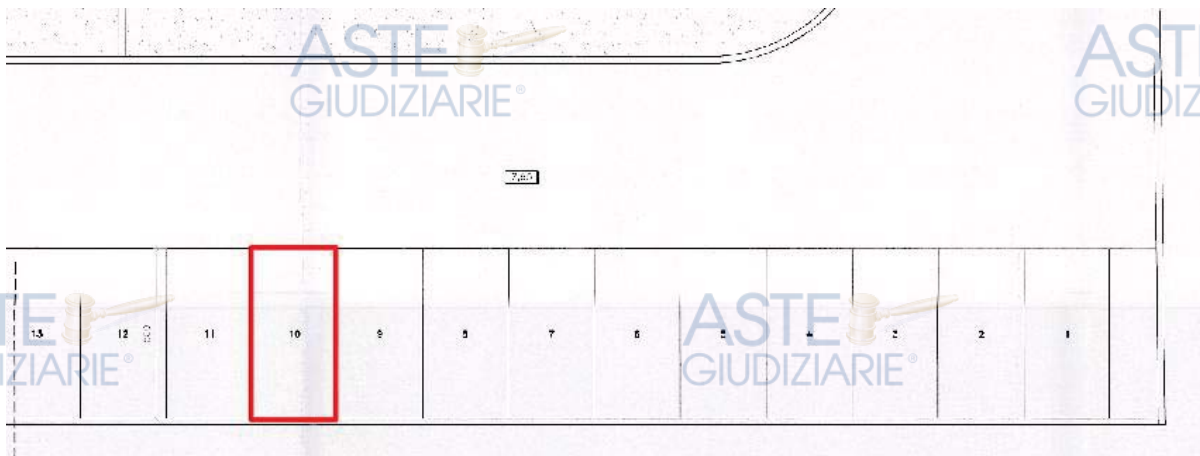
Stralcio elaborato grafico DIA Prot.118924 del 19 settembre 2013

SUB.3 - appartamento, distinto con l'interno 3:



PIANO TERRA

SUB.63 - posto auto scoperto distinto con il n.10

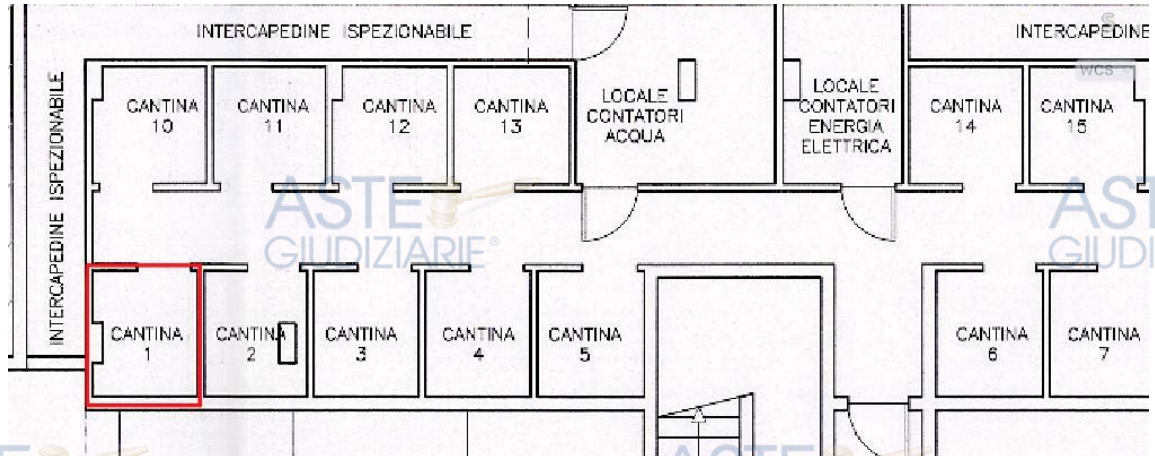


PIANO TERRA

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

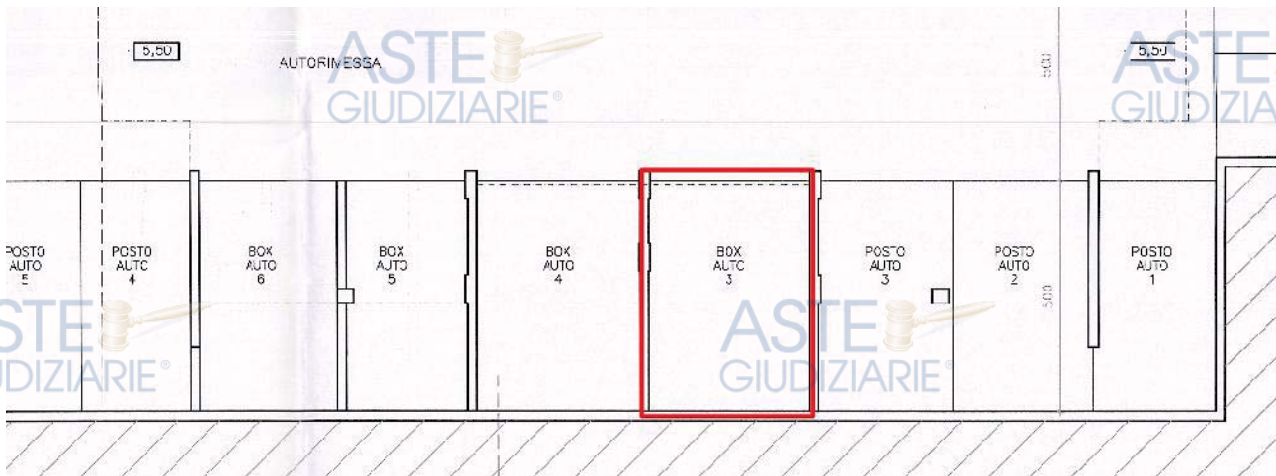
SUB.37 – cantina distinta con il n.1:



PIANO SEMINTERRATO

ASTE GIUDIZIARIE

SUB.23 – box auto distinto con il n.3:



PIANO SEMINTERRATO

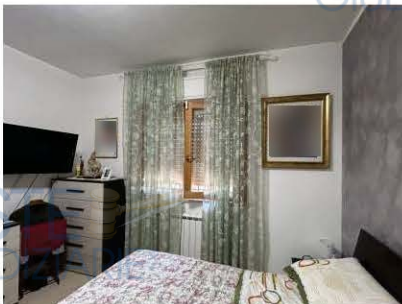
ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

SUB.3: l'appartamento, risulta in ottimo stato conservativo



SUB.63: Il posto auto scoperto, risulta in buono stato conservativo

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



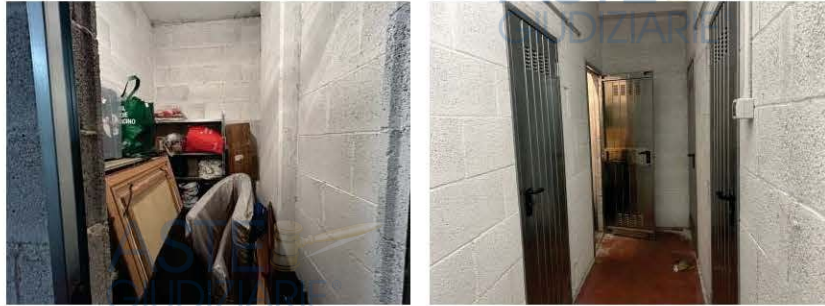
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

SUB.37: la cantina, risulta in buono stato conservativo

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

SUB.23: il box auto, risulta in buono stato conservativo

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



STATO DI OCCUPAZIONE

I sub. 3, 63, 37 risultano locati in forza del contratto di locazione ad uso abitativo registrato nel 2019 al n.9918 serie 3T presso l'ufficio Roma 6 (contratto 2019 3t 9918 Roma 6 tjt).

La durata del contratto è pari a 4 anni, dal 01/12/2019 al 30/11/2023, tacitamente rinnovato per ulteriori 4 anni e quindi scadente il 30/11/2027, ad un canone annuo pari a € 7.200,00.

Il contratto di locazione è opponibile alla procedura esecutiva.

Il canone di locazione è a mercato e risulta congruo.

Il sub.23 risulta occupato dalla parte esecutata.



CONCLUSIONI STIMA LOTTO 2

Sulla base delle indagini esperite e dei fattori sopra rappresentati, il Valore di Mercato unitario è stato stimato pari a 1.620 euro/mq per immobili in buono stato. Detto importo rientra nel range dei valori della zona OMI di riferimento che si attestano in un range tra i 1.300 euro/mq e 1.900 euro/mq e nel range dei prezzi dei transati che si attestano in un range tra i 1.600 euro/mq e 2.100 euro/mq.

Avendo riscontrato un ottimo stato manutentivo dell'unità immobiliare oggetto di analisi il valore di mercato unitario sopra rappresentato è stato aumentato del 5%.

Il Valore di Mercato complessivo del lotto risulta pertanto pari a **140.634,06 euro**, a detto valore sono stati applicati gli adeguamenti e le correzioni previsti dall'art.568 del Codice di Procedura Civile ossia l'assenza della garanzia per vizi e lo stato di possesso.

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa dei valori:

LOTTO 2 VALORE DI MERCATO AI SENSI DELL'ART.568 C. P. C.

QUOTA IN VENDITA: Proprietà 1/1

		Valore stimato		Valore stimato unitario		Superficie commerciale	
sub.3 - APPARTAMENTO		115.605,06	€	1.615,95	€/Mq	71,54	Mq
sub.63 - POSTO AUTO SCOPERTO		8.424,00	€	1.620,00	€/Mq	5,20	Mq
sub.37 - CANTINA		1.215,00	€	1.620,00	€/Mq	0,75	Mq
sub.23 - BOX AUTO		15.390,00	€	1.620,00	€/Mq	9,50	Mq
VALORE STIMATO		140.634,06	€	1.620,00	€/Mq	86,99	Mq
ADEGUAMENTI E CORREZIONI							
ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI	-10%	-14.063,41	€	-161,67	€/Mq	86,99	Mq
STATO DI POSSESSO	-5%	-7.031,70	€	-80,83	€/Mq	86,99	Mq
CORRISPONDENZA CATASTALE		0,00	€	0,00	€/Mq	0,00	Mq
REGOLARITA' URBANISTICA		0,00	€	0,00	€/Mq	0,00	Mq
VALORE DI MERCATO AI SENSI DELL'ART.568 C.P.C.		119.538,95	€	1.374,17	€/Mq	86,99	Mq

LOTTO 3

Il lotto n.3 è formato dai seguenti beni:

- **Sub. 5:** appartamento, posto al piano terra, distinto con l'interno 5, identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.5 e composto da: soggiorno/pranzo con angolo cottura, camera, bagno, balcone e giardino;
- **Sub. 38:** cantina, posta al piano seminterrato, distinta con il n.2 identificata al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.38;
- **Sub. 24:** box auto, posto al piano seminterrato, distinto con il n.4 identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub. 24;
- **Sub. 65:** posto auto scoperto, posto al piano terra, distinto con il n.12 identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.65;
- **Sub. 34:** posto auto coperto, posto al piano seminterrato, distinto con il n.8 identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.34;

CONFINI

- L' appartamento, sub.5, nel suo insieme confina con sub.4, sub.1, p.lla 3411.
- La cantina, sub.38, nel suo insieme confina con il sub.37, sub.39, zona comune.
- Il box auto, sub.24, nel suo insieme confina con il sub.25, sub.23, area di manovra.
- Il posto auto scoperto, sub.65, nel suo insieme confina con il sub.64, sub.66, area di manovra.
- Il posto auto coperto, sub.34, nel suo insieme confina con il sub.33, sub.35, area di manovra.

SUB.5- APPARTAMENTO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4939	5	4	A2	5	2,5	63 mq	348,61 €	T	

SUB.38- CANTINA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4939	38	6	C2	7	3	3 mq	8,83 €	S1	

SUB.24 - BOX AUTO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4939	24	6	C6	13	17	19 mq	79,9 €	S1	

SUB.65 - POSTO AUTO SCOPERTO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4939	65	6	C6	8	13	13 mq	28,2 €	T	

SUB.34 - POSTO AUTO COPERTO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4939	34	6	C6	11	13	13 mq	44,98 €	S1	

CONSISTENZA

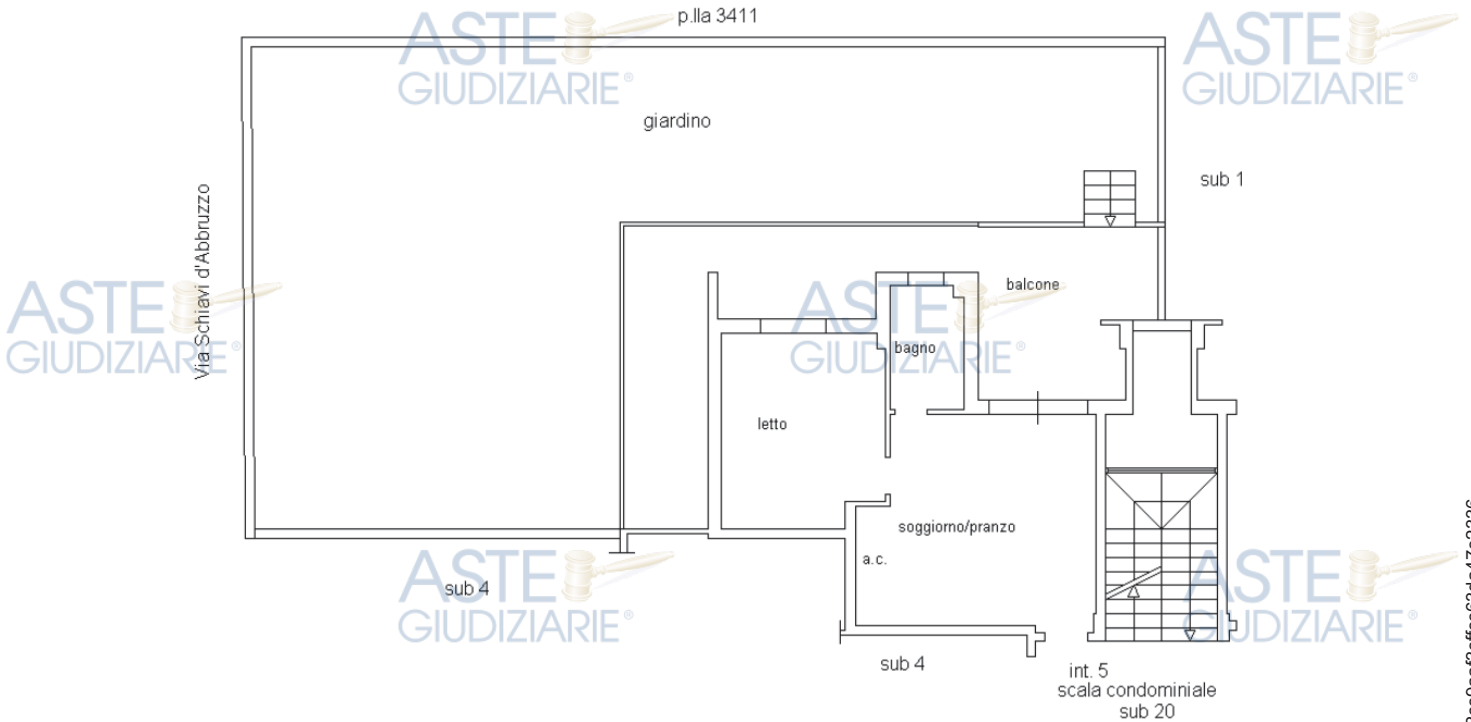
Le superfici sono state determinate sulla scorta del rilievo eseguito in loco. La superficie commerciale (superficie convenzionale) è stata determinata utilizzando i coefficienti di ponderazione indicati nell'allegato C del D.P.R. 138/98. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

Destinazione SUB.5- APPARTAMENTO	Superficie Lorda [mq]	Coefficiente [%]	Superficie Convenzionale [mq]	Altezza	Piano
Abitazione	48,00	1,00	47,00	2,90 m	T
Balcone	25,00	0,30	7,50		
Balcone	10,00	0,10	1,00		
Giardino	47,00	0,10	4,70		
Giardino	82,00	0,02	1,64		
Totale superficie convenzionale:			62,84		
Destinazione SUB.38- CANTINA	Superficie Lorda [mq]	Coefficiente [%]	Superficie Convenzionale [mq]	Altezza	Piano
CANTINA	3,00	0,25	0,75	3,20 m	S1
Totale superficie convenzionale:			0,75		
Destinazione SUB.24 - BOX AUTO	Superficie Lorda [mq]	Coefficiente [%]	Superficie Convenzionale [mq]	Altezza	Piano
BOX AUTO	19,00	0,50	9,50	3,20 m	S1
Totale superficie convenzionale:			9,50		
Destinazione SUB.65 - POSTO AUTO SCOPERTO	Superficie Lorda [mq]	Coefficiente [%]	Superficie Convenzionale [mq]	Altezza	Piano
POSTO AUTO SCOPERTO	13,00	0,40	5,20		T
Totale superficie convenzionale:			5,20		
Destinazione SUB.34 - POSTO AUTO COPERTO	Superficie Lorda [mq]	Coefficiente [%]	Superficie Convenzionale [mq]	Altezza	Piano
POSTO AUTO COPERTO	13,00	0,40	5,20	3,20 m	S1
Totale superficie convenzionale:			5,20		
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE COMPLESSIVA LOTTO3			83,50		



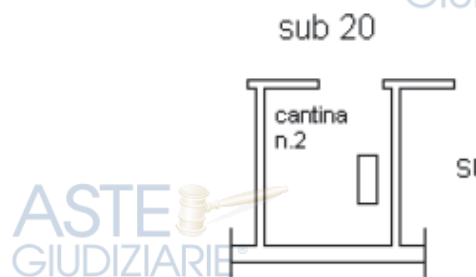
CORRISPONDENZA CATASTALE SUB.5 - APPARTAMENTO

A seguito di sopralluogo è stato riscontrato che la planimetria catastale registrata in data 31/10/2013, prot.n. RM0903522, corrisponde allo stato dei luoghi.



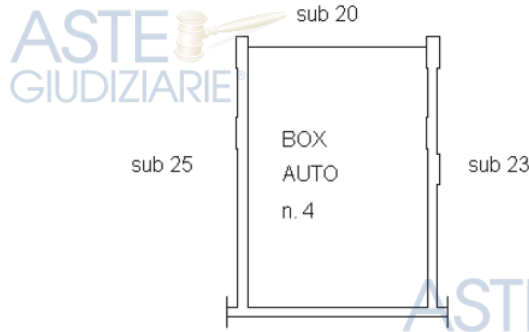
CORRISPONDENZA CATASTALE SUB.38 - CANTINA

A seguito di sopralluogo è stato riscontrato che la planimetria catastale registrata in data 31/10/2013, prot.n. RM0903522, corrisponde allo stato dei luoghi.



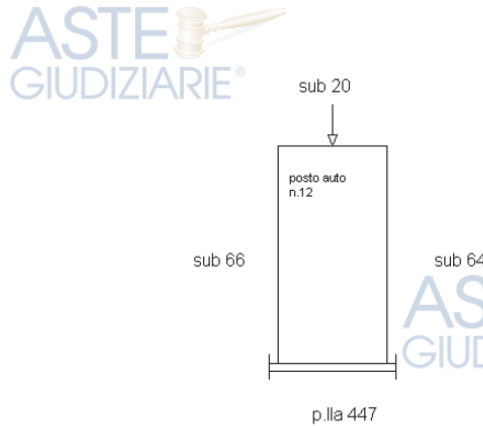
CORRISPONDENZA CATASTALE SUB.24 - BOX AUTO

A seguito di sopralluogo è stato riscontrato che la planimetria catastale registrata in data 31/10/2013, prot.n. RM0903522, corrisponde allo stato dei luoghi.



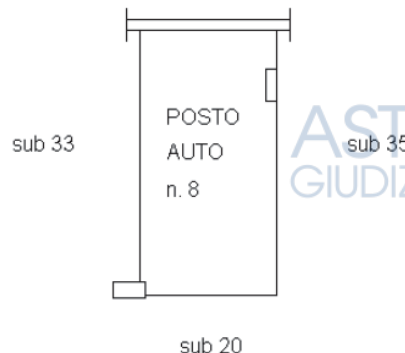
CORRISPONDENZA CATASTALE SUB.65 - POSTO AUTO SCOPERTO

A seguito di sopralluogo è stato riscontrato che la planimetria catastale registrata in data 31/10/2013, prot.n. RM0903522, corrisponde allo stato dei luoghi.



CORRISPONDENZA CATASTALE SUB.34- POSTO AUTO COPERTO

A seguito di sopralluogo è stato riscontrato che la planimetria catastale registrata in data 31/10/2013, prot.n. RM0903522, corrisponde allo stato dei luoghi.

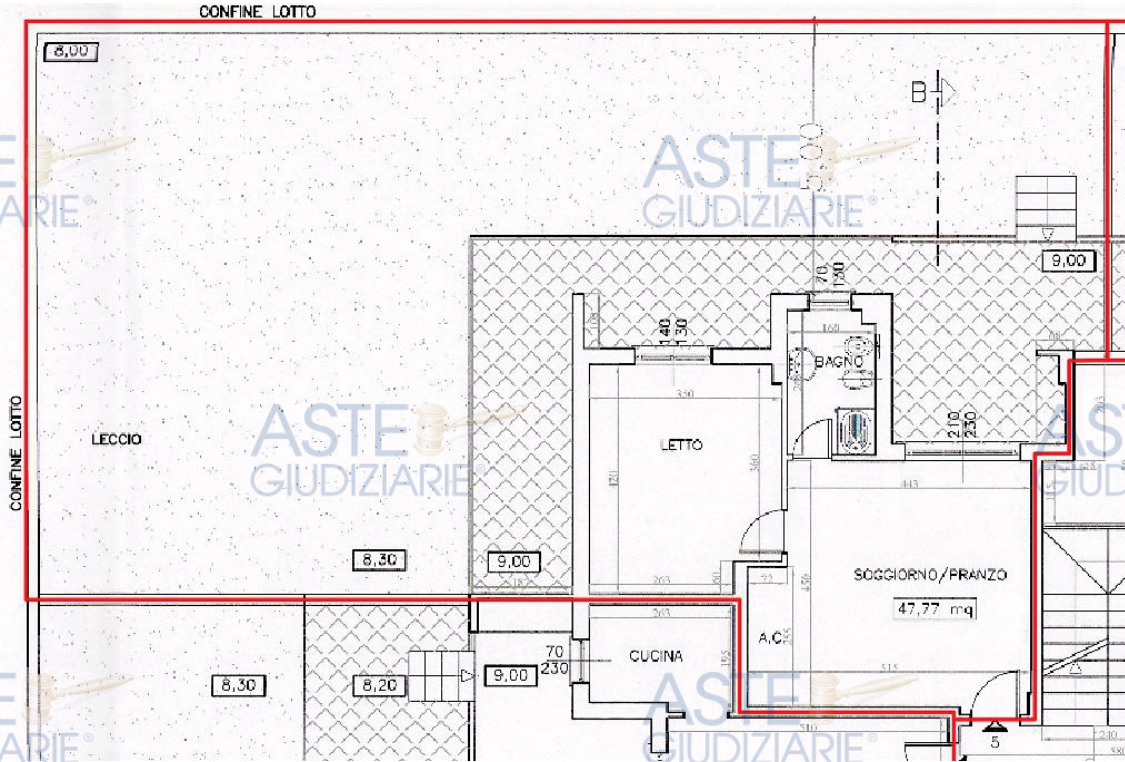


REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito del sopralluogo, è stato riscontrato che lo stato dei luoghi dell'appartamento (sub.5), della cantina (sub.38), del box auto (sub.24), del posto auto scoperto (sub.65), del posto auto coperto (sub.34), corrisponde all'elaborato grafico della DIA Prot.118924 del 19 settembre 2013.

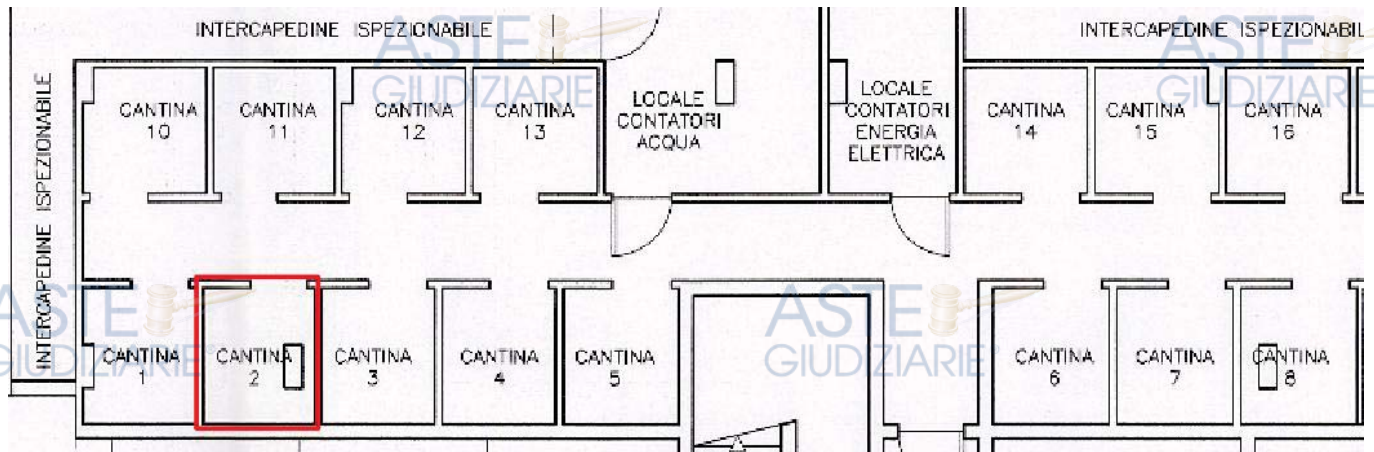
Stralcio elaborato grafico DIA Prot.118924 del 19 settembre 2013

SUB.5 - appartamento, distinto con l'interno 5:



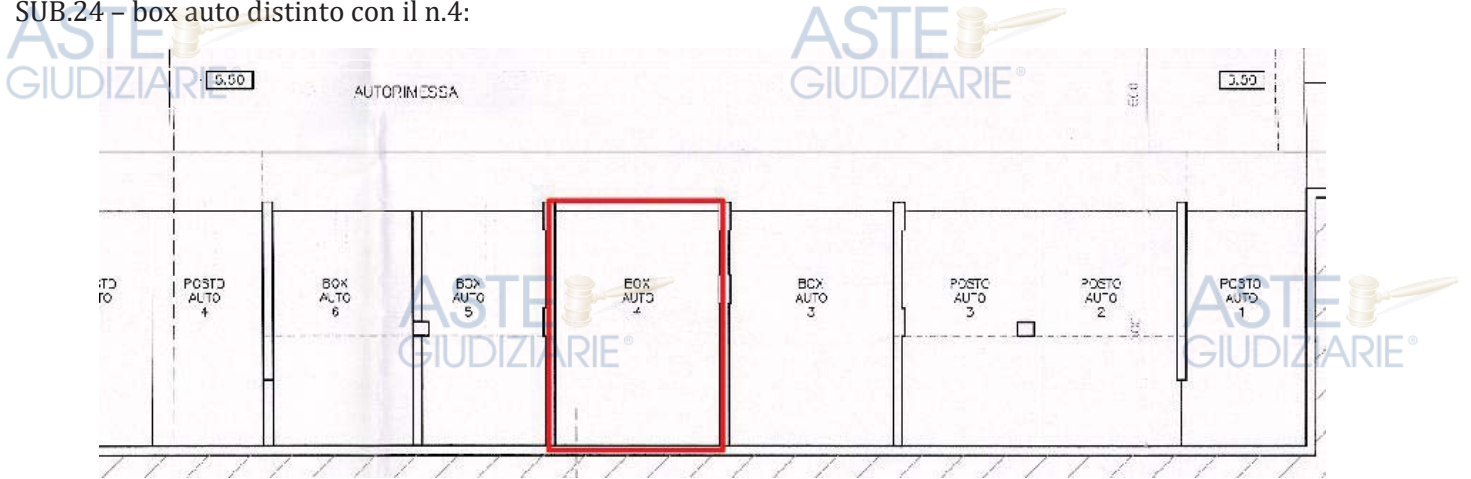
PIANO TERRA

SUB.38 - cantina distinta con il n.2



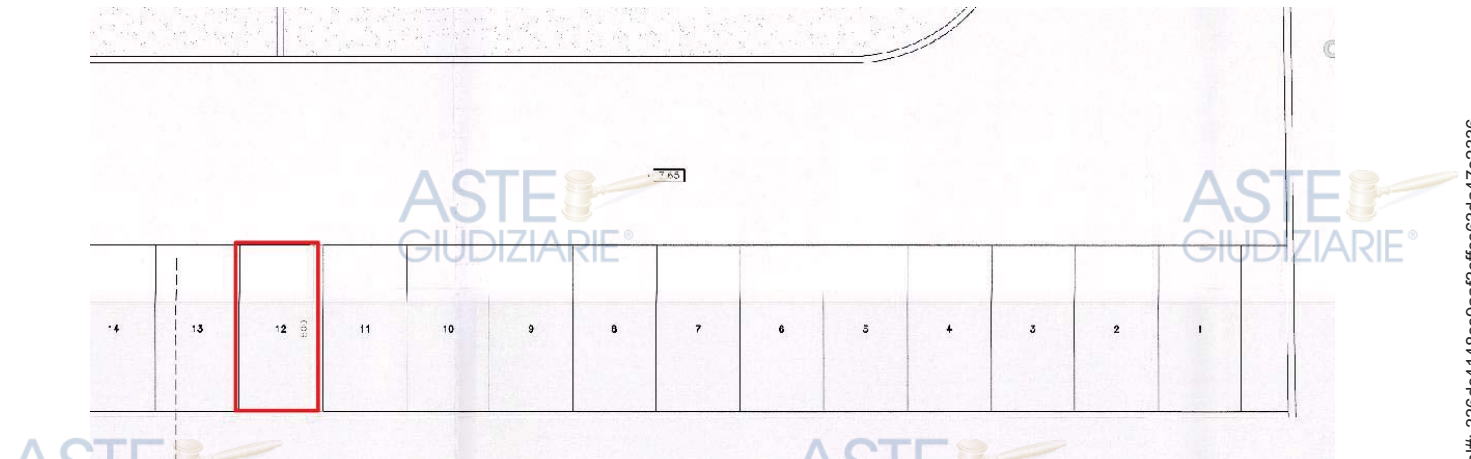
PIANO SEMINTERRATO

SUB.24 - box auto distinto con il n.4:



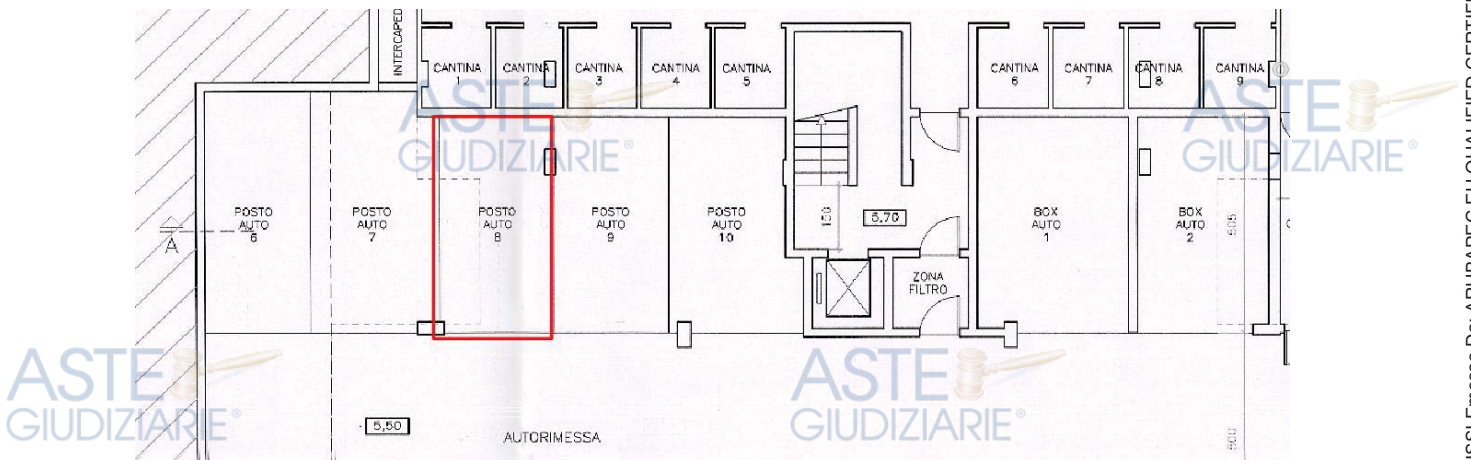
PIANO SEMINTERRATO

SUB.65 - posto auto scoperto distinto con il n.12:



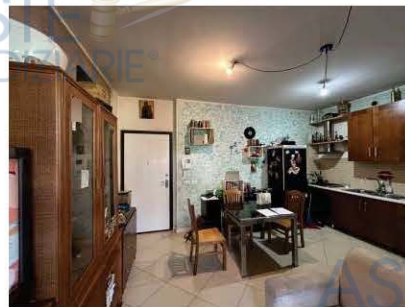
PIANO SEMINTERRATO

SUB.34 - posto auto coperto distinto con il n.8:



PIANO SEMINTERRATO

SUB.5: l'appartamento, risulta in sufficiente stato conservativo:



SUB.38: la cantina, risulta in buono stato conservativo



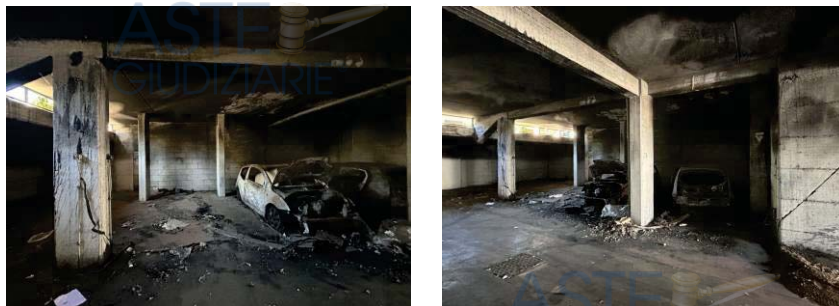
SUB.24: il box auto, risulta in buono stato conservativo



SUB.65: il posto auto scoperto, risulta in buono stato conservativo



SUB.34: il posto auto coperto, risulta in pessimo stato conservativo



STATO DI OCCUPAZIONE

I sub.5 e 38 risultano occupati senza titolo opponibile.

Il sub.24 risulta occupato dalla parte esecutata.

I sub. 65 e 34 risultano liberi.



CONCLUSIONI STIMA LOTTO 3

Sulla base delle indagini esperite e dei fattori sopra rappresentati, il Valore di Mercato unitario è stato stimato pari a 1.620 euro/mq per immobili in buono stato. Detto importo rientra nel range dei valori della zona OMI di riferimento che si attestano in un range tra i 1.300 euro/mq e 1.900 euro/mq e nel range dei prezzi dei transati che si attestano in un range tra i 1.600 euro/mq e 2.100 euro/mq.

Avendo riscontrato un sufficiente stato manutentivo dell'unità immobiliare oggetto di analisi il valore di mercato unitario sopra rappresentato è stato scontato del 5%.

Il Valore di Mercato complessivo del lotto risulta pertanto pari a **125.328,22 euro**, a detto valore sono stati applicati gli adeguamenti e le correzioni previsti dall'art.568 del Codice di Procedura Civile ossia l'assenza della garanzia per vizi.

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa dei valori:

LOTTO 3 VALORE DI MERCATO AI SENSI DELL'ART.568 C. P. C.

QUOTA IN VENDITA: Proprietà 1/1

	Valore stimato	Valore stimato unitario	Superficie commerciale
sub.5 - APPARTAMENTO	91.875,22 €	1.462,05 €/Mq	62,84 Mq
sub.38 - CANTINA	1.215,00 €	1.620,00 €/Mq	0,75 Mq
sub.24 - BOX AUTO	15.390,00 €	1.620,00 €/Mq	9,50 Mq
sub.65 - POSTO AUTO SCOPERTO	8.424,00 €	1.620,00 €/Mq	5,20 Mq
sub.34 - POSTO AUTO COPERTO	8.424,00 €	1.620,00 €/Mq	5,20 Mq
VALORE STIMATO	125.328,22 €	1.620,00 €/Mq	83,49 Mq

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI	-10%	-12.532,82 €	-150,11 €/Mq	83,49 Mq
STATO DI POSSESSO		0,00 €	0,00 €/Mq	0,00 Mq
CORRISPONDENZA CATASTALE		0,00 €	0,00 €/Mq	0,00 Mq
REGOLARITA' URBANISTICA		0,00 €	0,00 €/Mq	0,00 Mq
VALORE DI MERCATO AI SENSI DELL'ART.568 C.P.C.		112.795,40 €	1.351,00 €/Mq	83,49 Mq

LOTTO 4

Il lotto n.4 è formato dai seguenti beni:

- **Sub. 7:** appartamento, posto al piano primo, distinto con l'interno 7, identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.7 e composto da: soggiorno, cucina, camera, bagno, balcone;
- **Sub. 66:** posto auto scoperto, posto al piano terra, distinto con il n.13 identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.66;
- **Sub. 40:** cantina, posta al piano seminterrato, distinta con il n.4 identificata al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.40;
- **Sub. 25:** posto auto coperto (catastalmente box auto,) posto al piano seminterrato, distinto con il n.5 identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub. 25.

CONFINI

- L'appartamento, sub.7, nel suo insieme confina con il sub.6, sub.8, zona comune.
- Il posto auto scoperto, sub.66, nel suo insieme confina con il sub.65, sub.67, area di manovra.
- La cantina, sub.40, nel suo insieme confina con il sub.39, sub.41, zona comune
- Il posto auto coperto (catastalmente box auto), sub.25, nel suo insieme confina con il sub.24, sub.26, area di manovra.

SUB.7- APPARTAMENTO

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4939	7	6	A2	5	2,5	56 mq	348,61 €	1	

SUB.66- POSTO AUTO SCOPERTO

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4939	66	6	C6	8	13	13 mq	28,2 €	T	

SUB.40 – CANTINA

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4939	40	6	C2	7	3	3 mq	8,83 €		

SUB.25 – POSTO AUTO COPERTO

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4939	25	6	C6	13	13	14 mq	61,1 €	S1	

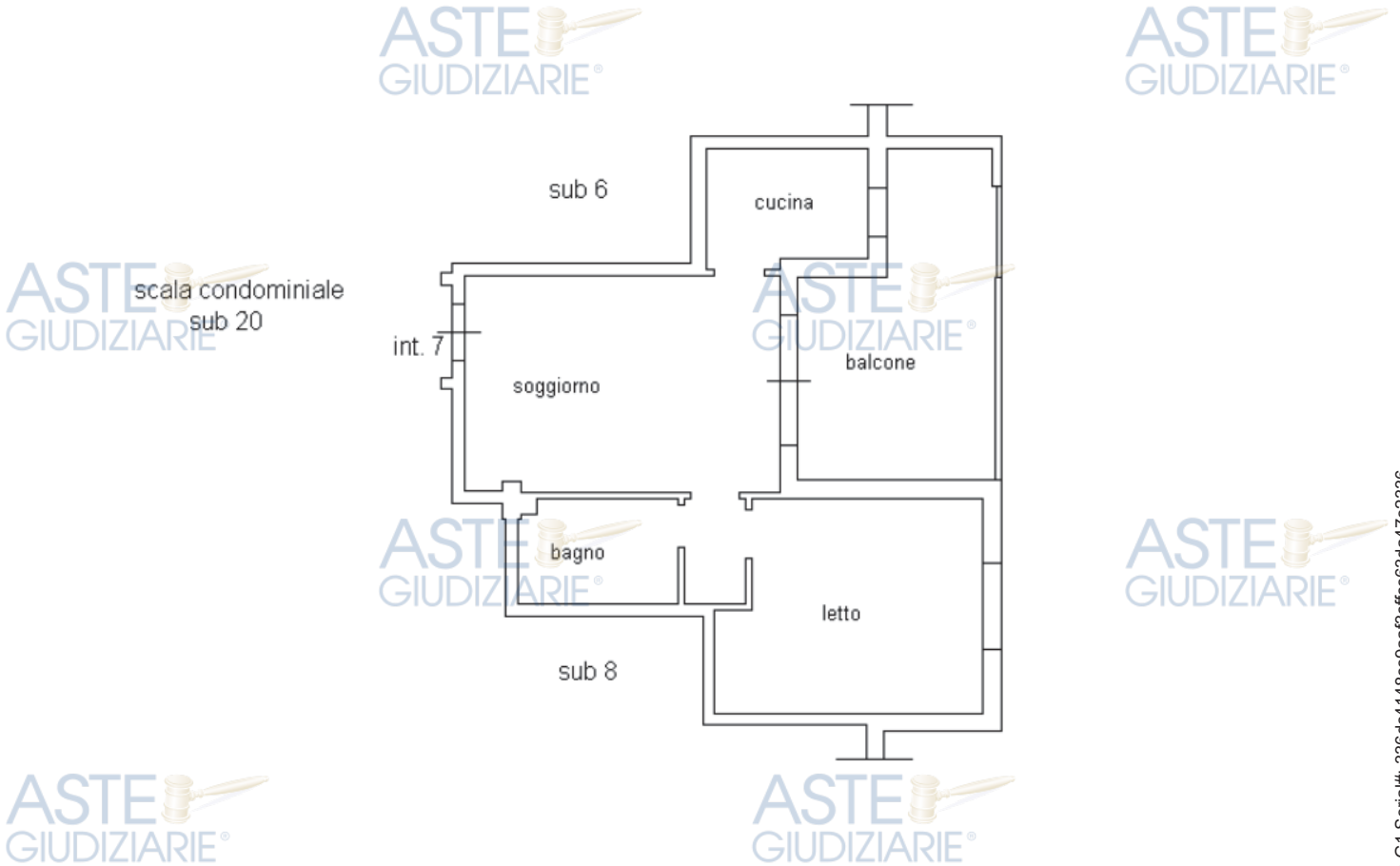
CONSISTENZA

Le superfici sono state determinate sulla scorta del rilievo eseguito in loco. La superficie commerciale (superficie convenzionale) è stata determinata utilizzando i coefficienti di ponderazione indicati nell'allegato C del D.P.R. 138/98. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

Destinazione SUB.7- APPARTAMENTO	Superficie Lorda [mq]	Coefficiente [%]	Superficie Convenzionale [mq]	Altezza	Piano
Abitazione	52,00	1,00	52,00	2,90 m	T
Balcone	14,00	0,30	4,20		
Totale superficie convenzionale:			56,20		
Destinazione SUB.66- POSTO AUTO SCOPERTO	Superficie Lorda [mq]	Coefficiente [%]	Superficie Convenzionale [mq]	Altezza	Piano
POSTO AUTO SCOPERTO	13,00	0,40	5,20		T
Totale superficie convenzionale:			5,20		
Destinazione SUB.40- CANTINA	Superficie Lorda [mq]	Coefficiente [%]	Superficie Convenzionale [mq]	Altezza	Piano
CANTINA	3,00	0,25	0,75	3,20 m	S1
Totale superficie convenzionale:			0,75		
Destinazione SUB.25 - POSTO AUTO COPERTO (BOX AUTO)	Superficie Lorda [mq]	Coefficiente [%]	Superficie Convenzionale [mq]	Altezza	Piano
POSTO AUTO COPERTO (BOX AUTO)	14,00	0,50	7,00	3,20 m	S1
Totale superficie convenzionale:			5,60		
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE COMPLESSIVA LOTTO4			69,15		

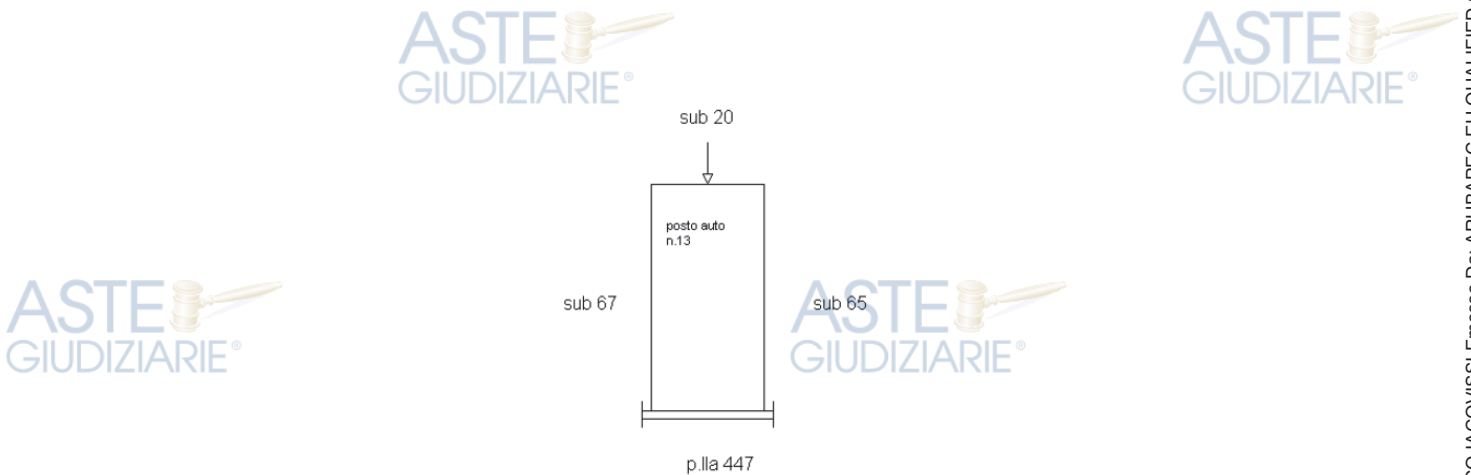
CORRISPONDENZA CATASTALE SUB.7 – APPARTAMENTO

A seguito di sopralluogo è stato riscontrato che la planimetria catastale registrata in data 31/10/2013, prot.n. RM0903522, corrisponde allo stato dei luoghi.



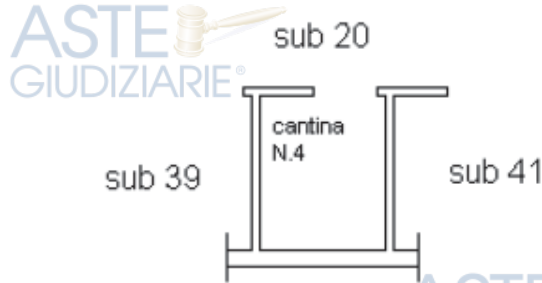
CORRISPONDENZA CATASTALE SUB.66- POSTO AUTO SCOPERTO

A seguito di sopralluogo è stato riscontrato che la planimetria catastale registrata in data 31/10/2013, prot.n. RM0903522, corrisponde allo stato dei luoghi.



CORRISPONDENZA CATASTALE SUB.40- CANTINA

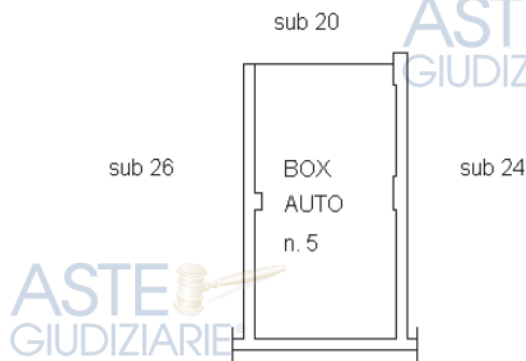
A seguito di sopralluogo è stato riscontrato che la planimetria catastale registrata in data 31/10/2013, prot.n. RM0903522, corrisponde allo stato dei luoghi.



CORRISPONDENZA CATASTALE SUB.25- POSTO AUTO COPERTO (CATASTALMENTE BOX AUTO)

A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che la planimetria catastale registrata in data 31/10/2013 prot.n. RM0903522 non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto è stata rimossa la saracinesca.

Al fine di regolarizzare la predetta difformità si stimano costi di regolarizzazione mediante il ripristino della saracinesca per complessivi euro 1.000,00 A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO.



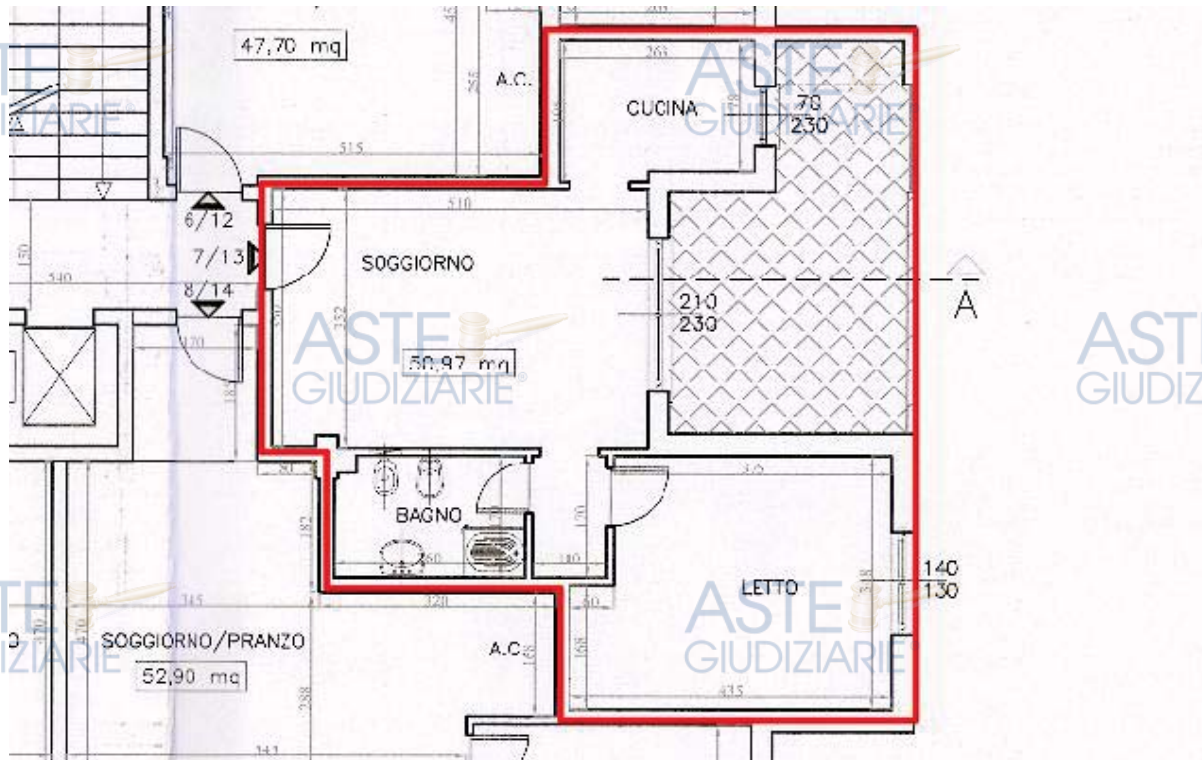
REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito del sopralluogo, è stato riscontrato che lo stato dei luoghi dell'appartamento (sub.7), del posto auto scoperto (sub.66), della cantina (sub.40), corrisponde all' elaborato grafico della DIA Prot.118924 del 19 settembre 2013, mentre lo stato dei luoghi del posto auto coperto (sub.25), non corrisponde all'elaborato grafico della DIA in quanto è stata rimossa la saracinesca.

I costi di regolarizzazione sono stati già imputati nella sezione conformità catastale.

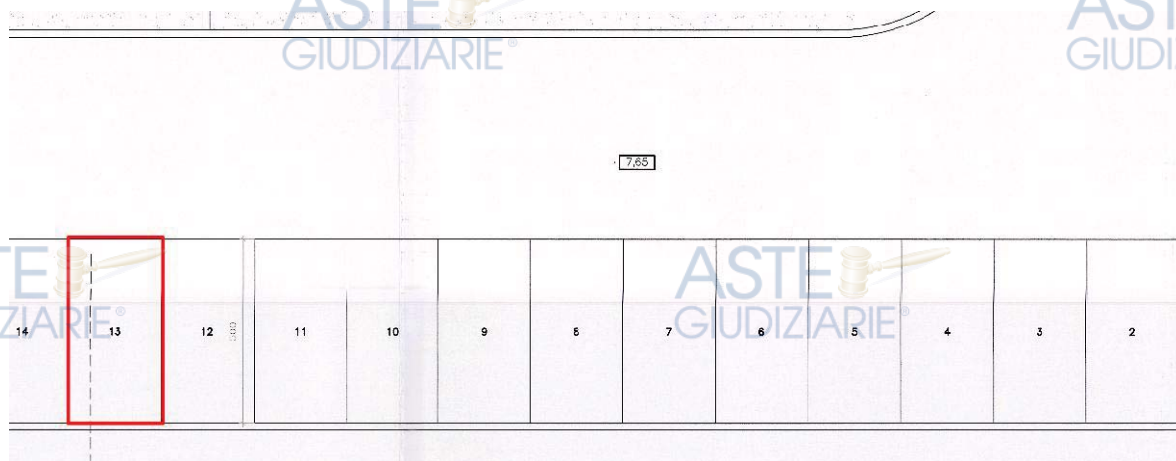
Stralcio elaborato grafico DIA Prot.118924 del 19 settembre 2013

SUB.7 - appartamento, distinto con l'interno 7:



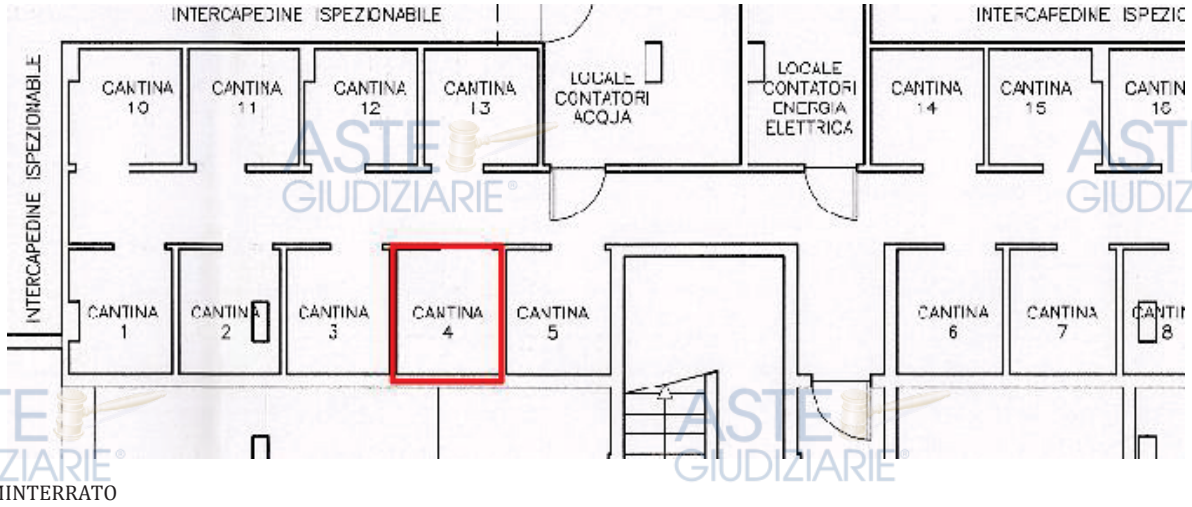
PIANO PRIMO

SUB.66 - posto auto scoperto distinto con il n.13:

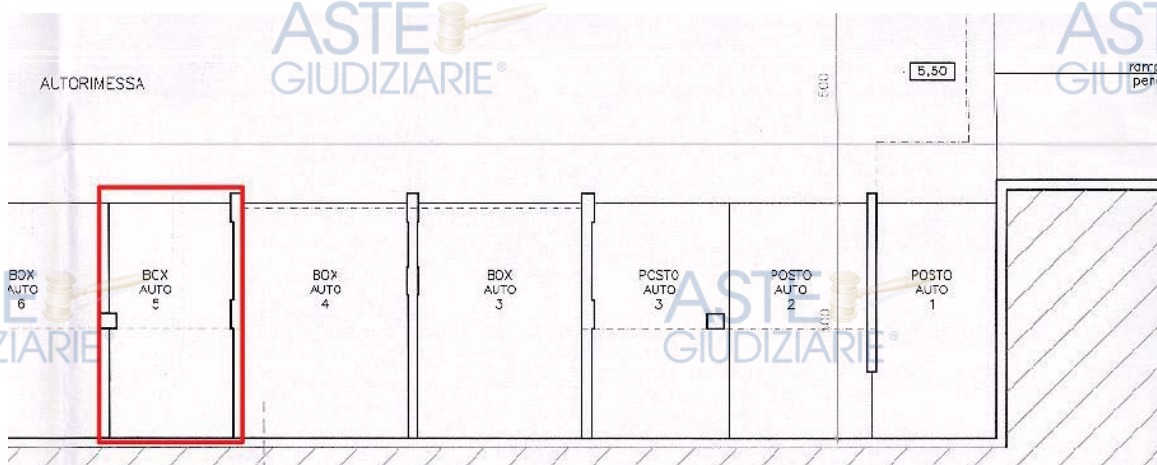


PIANO TERRA

SUB.40 – cantina distinta con il n.4:

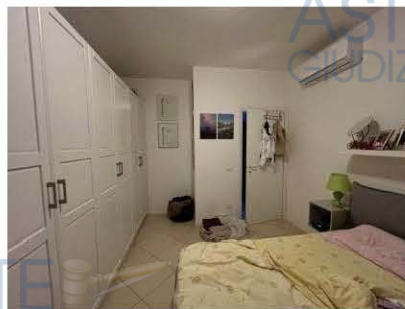


SUB.25 – posto auto coperto (catastalmente box auto) distinto con il n.5:



PIANO SEMINTERRATO

SUB.7: l'appartamento, risulta in buono stato conservativo



SUB.66: il posto auto scoperto, risulta in buono stato conservativo



SUB.40: la cantina, risulta in buono stato conservativo



SUB.25: il posto auto scoperto (catastalmente box auto), risulta in sufficiente stato conservativo



STATO DI OCCUPAZIONE

I sub. 7, 66, 40 risultano locati in forza del contratto di locazione ad uso abitativo registrato nel 2019 al n.8446 serie 3T presso l'ufficio Roma 6 (contratto 2019 3t 8446 Roma 6 tjt).

La durata del contratto è pari a 4 anni, dal 01/11/2019 al 31/10/2023, tacitamente rinnovato per ulteriori 4 e quindi scadente il 31/10/2027, ad un canone annuo pari a € 7.200,00.

Il contratto di locazione è opponibile alla procedura esecutiva.

Il canone di locazione è a mercato e risulta congruo.

Il sub.25 risulta libero.



CONCLUSIONI STIMA LOTTO 4

Sulla base delle indagini esperite e dei fattori sopra rappresentati, il Valore di Mercato unitario è stato stimato pari a 1.620 euro/mq per immobili in buono stato. Detto importo rientra nel range dei valori della zona OMI di riferimento che si attestano in un range tra i 1.300 euro/mq e 1.900 euro/mq e nel range dei prezzi dei transati che si attestano in un range tra i 1.600 euro/mq e 2.100 euro/mq.

Il Valore di Mercato complessivo del lotto risulta pertanto pari a **112.023,00 euro**, a detto valore sono stati applicati gli adeguamenti e le correzioni previsti dall'art.568 del Codice di Procedura Civile ossia l'assenza della garanzia per vizi, lo stato di possesso e la corrispondenza catastale.

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa dei valori:

LOTTO 4

VALORE DI MERCATO AI SENSI DELL'ART.568 C. P. C.

QUOTA IN VENDITA: Proprietà 1/1

	Valore stimato		Valore stimato unitario		Superficie commerciale	
sub.7 - APPARTAMENTO	91.044,00	€	1.620,00	€/Mq	56,20	Mq
sub.66 - POSTO AUTO SCOPERTO	8.424,00	€	1.620,00	€/Mq	5,20	Mq
sub.40 - CANTINA	1.215,00	€	1.620,00	€/Mq	0,75	Mq
sub.25 - POSTO AUTO COPERTO (BOX AUTO)	11.340,00	€	1.620,00	€/Mq	7,00	Mq
VALORE STIMATO	112.023,00	€	1.620,00	€/Mq	69,15	Mq

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI	-10%	-11.202,30	€	-162,00	€/Mq	69,15	Mq
STATO DI POSSESSO	-5%	-5.601,15	€	-81,00	€/Mq	69,15	Mq
CORRISPONDENZA CATASTALE		-1.000,00	€	-14,46	€/Mq	69,15	Mq
REGOLARITA' URBANISTICA		0,00	€	0,00	€/Mq	0,00	Mq
VALORE DI MERCATO AI SENSI DELL'ART.568 C.P.C.		94.219,55	€	1.362,54	€/Mq	69,15	Mq

LOTTO 5

Il lotto n.5 è formato dai seguenti beni:

- **Sub. 10:** appartamento, posto al piano primo, distinto con l'interno 10, identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.10 e composto da: soggiorno, cucina, camera, bagno, balcone;
- **Sub. 67:** posto auto scoperto, posto al piano terra, distinto con il n.14 identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.67;
- **Sub. 46:** cantina, posta al piano seminterrato, distinta con il n.10 identificata al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.46;
- **Sub. 27:** box auto (catastalmente posto auto coperto), posto al piano seminterrato, distinto con il n.1 identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.27;
- **Sub.35:** posto auto coperto, posto al piano seminterrato, distinto con il n.9 identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.35.

CONFINI

- L'appartamento, sub.10, nel suo insieme confina con il sub.9, sub.11, zona comune.
- Il posto auto scoperto, sub.67, nel suo insieme confina con il sub.68, sub. 66, area di manovra.
- La cantina, sub.46, nel suo insieme confina con sub.47, intercapedine, zona comune.
- Il box auto, sub.27, nel suo insieme confina con il sub.28, area di manovra, terrapieno.
- Il posto auto coperto, sub.35, nel suo insieme confina con il sub.34, sub.36, area di manovra.

DATI CATASTALI

SUB.10- APPARTAMENTO

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4939	10	6	A2	5	2.5	56 mq	348,61 €	1	

SUB.67- POSTO AUTO SCOPERTO

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4939	67	6	C6	8	13	13 mq	28,2 €	T	

SUB.46- CANTINA

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4939	46	6	C2	7	3	3 mq	8,83 €	S1	

SUB.27- BOX AUTO (catastalmente posto auto coperto)

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4939	27	6	C6	11	13	13 mq	44,98 €	S1	

SUB.35- POSTO AUTO COPERTO

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4939	35	6	C6	11	13	13 mq	44,98 €	S1	

CONSISTENZA

Le superfici sono state determinate sulla scorta del rilievo eseguito in loco. La superficie commerciale (superficie convenzionale) è stata determinata utilizzando i coefficienti di ponderazione indicati nell'allegato C del D.P.R. 138/98. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

Destinazione SUB.10- APPARTAMENTO	Superficie Lorda [mq]	Coefficiente [%]	Superficie Convenzionale [mq]	Altezza	Piano
Abitazione	51,00	1,00	51,00	2,90 m	1
Balcone	16,00	0,30	4,80		
Totale superficie convenzionale:			55,80		
Destinazione SUB.67 - POSTO AUTO SCOPERTO	Superficie Lorda [mq]	Coefficiente [%]	Superficie Convenzionale [mq]	Altezza	Piano
POSTO AUTO SCOPERTO	13,00	0,40	5,20		T
Totale superficie convenzionale:			5,50		
Destinazione SUB.46 - CANTINA	Superficie Lorda [mq]	Coefficiente [%]	Superficie Convenzionale [mq]	Altezza	Piano
CANTINA	3,00	0,25	0,75	3,20 m	S1
Totale superficie convenzionale:			0,75		
Destinazione SUB.27 - BOX AUTO	Superficie Lorda [mq]	Coefficiente [%]	Superficie Convenzionale [mq]	Altezza	Piano
BOX AUTO (POSTO AUTO COPERTO)	13,00	0,40	5,20	3,20 m	S1
Totale superficie convenzionale:			5,20		
Destinazione SUB.35 - POSTO AUTO COPERTO	Superficie Lorda [mq]	Coefficiente [%]	Superficie Convenzionale [mq]	Altezza	Piano
POSTO AUTO COPERTO	13,00	0,40	5,20	3,20 m	S1
Totale superficie convenzionale:			5,20		
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE COMPLESSIVA LOTTO 5			72,15		

ASTE
GIUDIZIARIE®

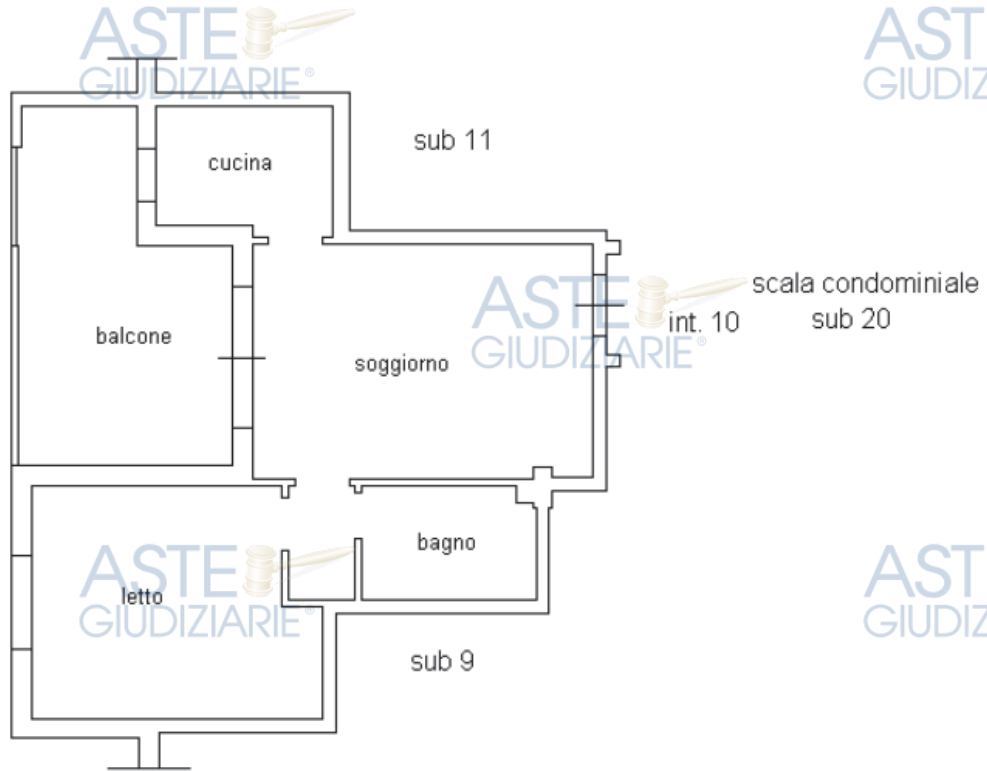
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

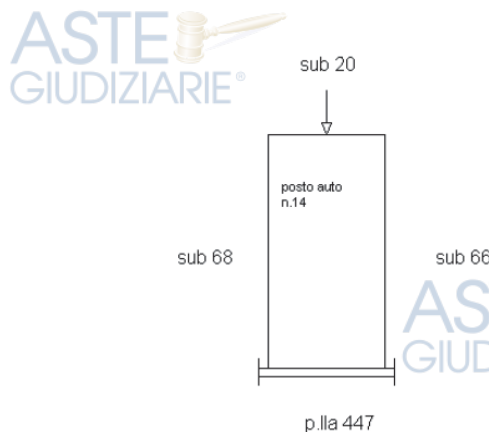
CORRISPONDENZA CATASTALE SUB.10 – APPARTAMENTO

A seguito di sopralluogo è stato riscontrato che la planimetria catastale registrata in data 31/10/2013, prot.n. RM0903522, corrisponde allo stato dei luoghi.



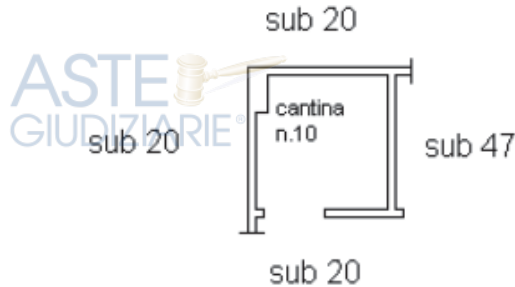
CORRISPONDENZA CATASTALE SUB.67- POSTO AUTO SCOPERTO

A seguito di sopralluogo è stato riscontrato che la planimetria catastale registrata in data 31/10/2013, prot.n. RM0903522, corrisponde allo stato dei luoghi.



CORRISPONDENZA CATASTALE SUB.46- CANTINA

A seguito di sopralluogo è stato riscontrato che la planimetria catastale registrata in data 31/10/2013, prot.n. RM0903522, corrisponde allo stato dei luoghi.



CORRISPONDENZA CATASTALE SUB.27- BOX AUTO (catastalmente posto auto coperto)

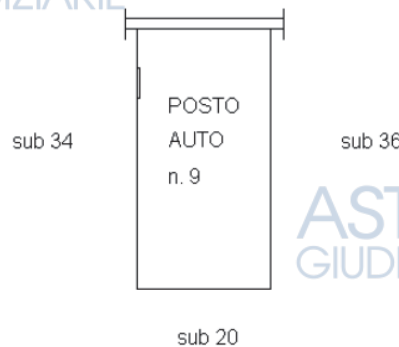
A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che la planimetria catastale registrata in data 31/10/2013 prot.n. RM0903522 non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto il posto auto è stato chiuso con la saracinesca.

Al fine di regolarizzare la predetta difformità si stimano costi di regolarizzazione mediante la rimozione della saracinesca per complessivi euro 1.000,00 A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO.



CORRISPONDENZA CATASTALE SUB.35- POSTO AUTO COPERTO

A seguito di sopralluogo è stato riscontrato che la planimetria catastale registrata in data 31/10/2013, prot.n. RM0903522, corrisponde allo stato dei luoghi.



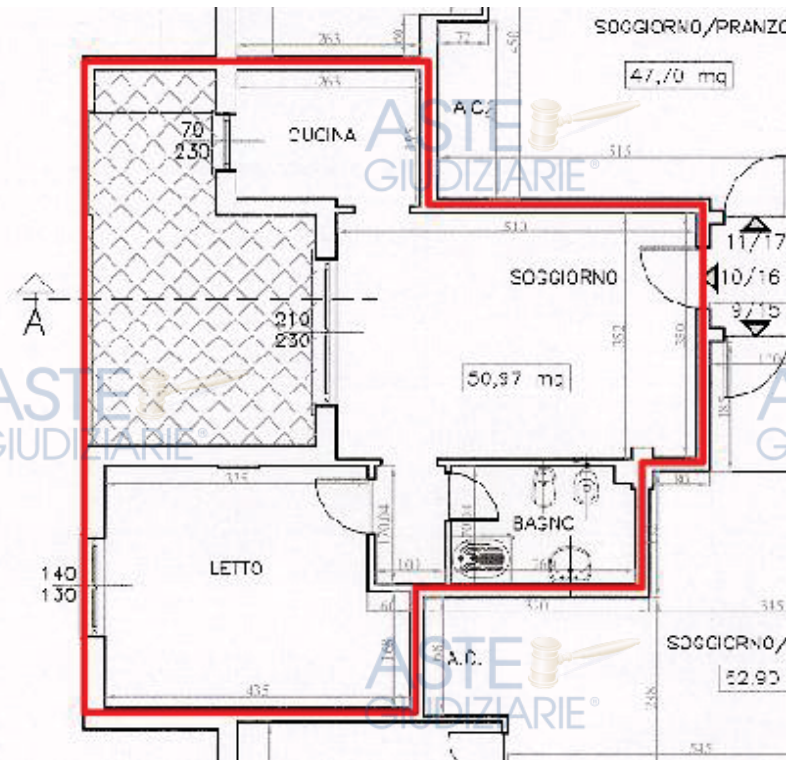
REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito del sopralluogo, è stato riscontrato che lo stato dei luoghi dell'appartamento (sub.10), del posto auto scoperto (sub.67), della cantina (sub.46), del posto auto coperto (sub.35) corrisponde all'elaborato grafico della DIA Prot.118924 del 19 settembre 2013, mentre lo stato dei luoghi del posto auto coperto (sub.27) non corrisponde all'elaborato grafico della DIA in quanto è stato chiuso il posto auto con la saracinesca.

I costi di regolarizzazione sono stati già imputati nella sezione conformità catastale.

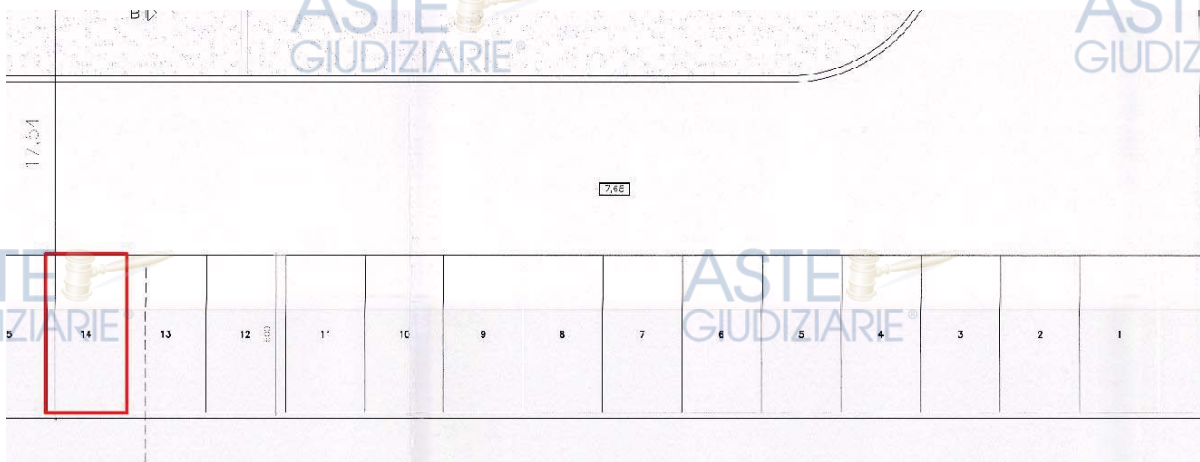
Stralcio elaborato grafico DIA Prot.118924 del 19 settembre 2013

SUB.10 - appartamento, distinto con l'interno 10:



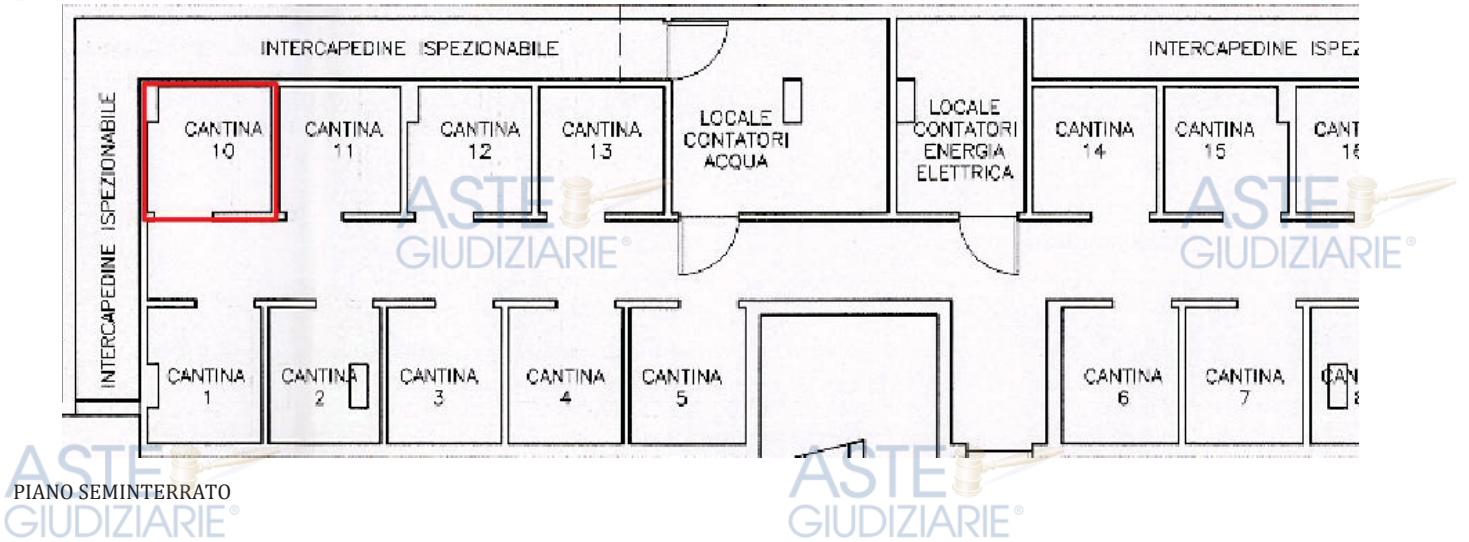
PIANO PRIMO

SUB.67 - posto auto scoperto distinto con il n.14

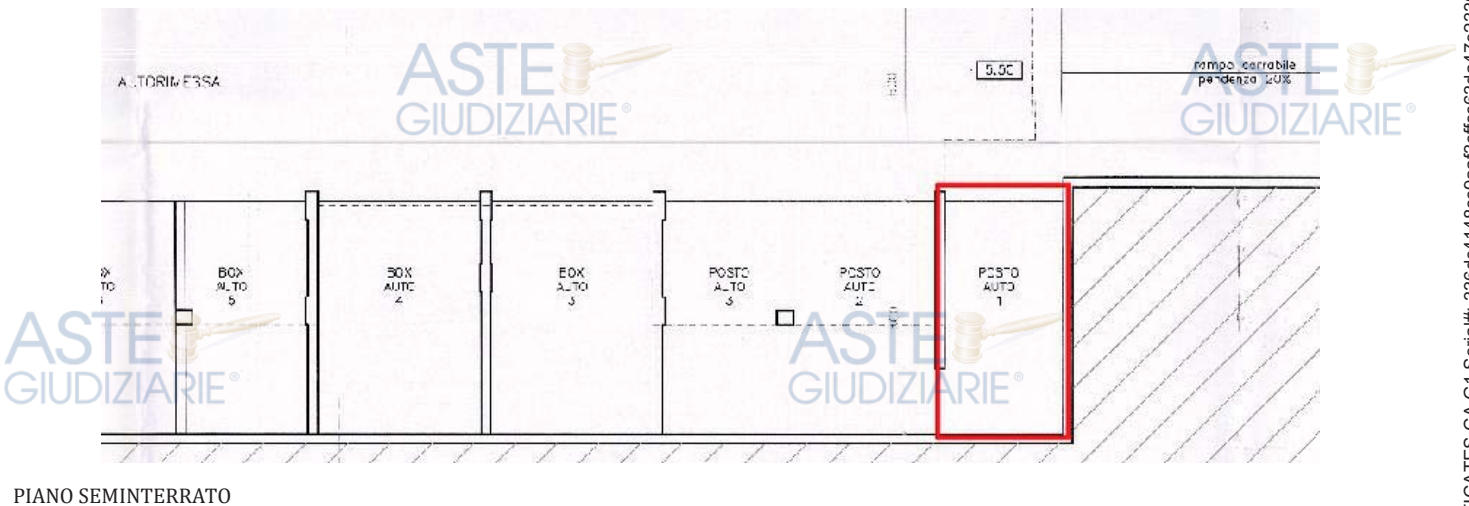


PIANO TERRA

SUB.46 – cantina distinta con il n.10:



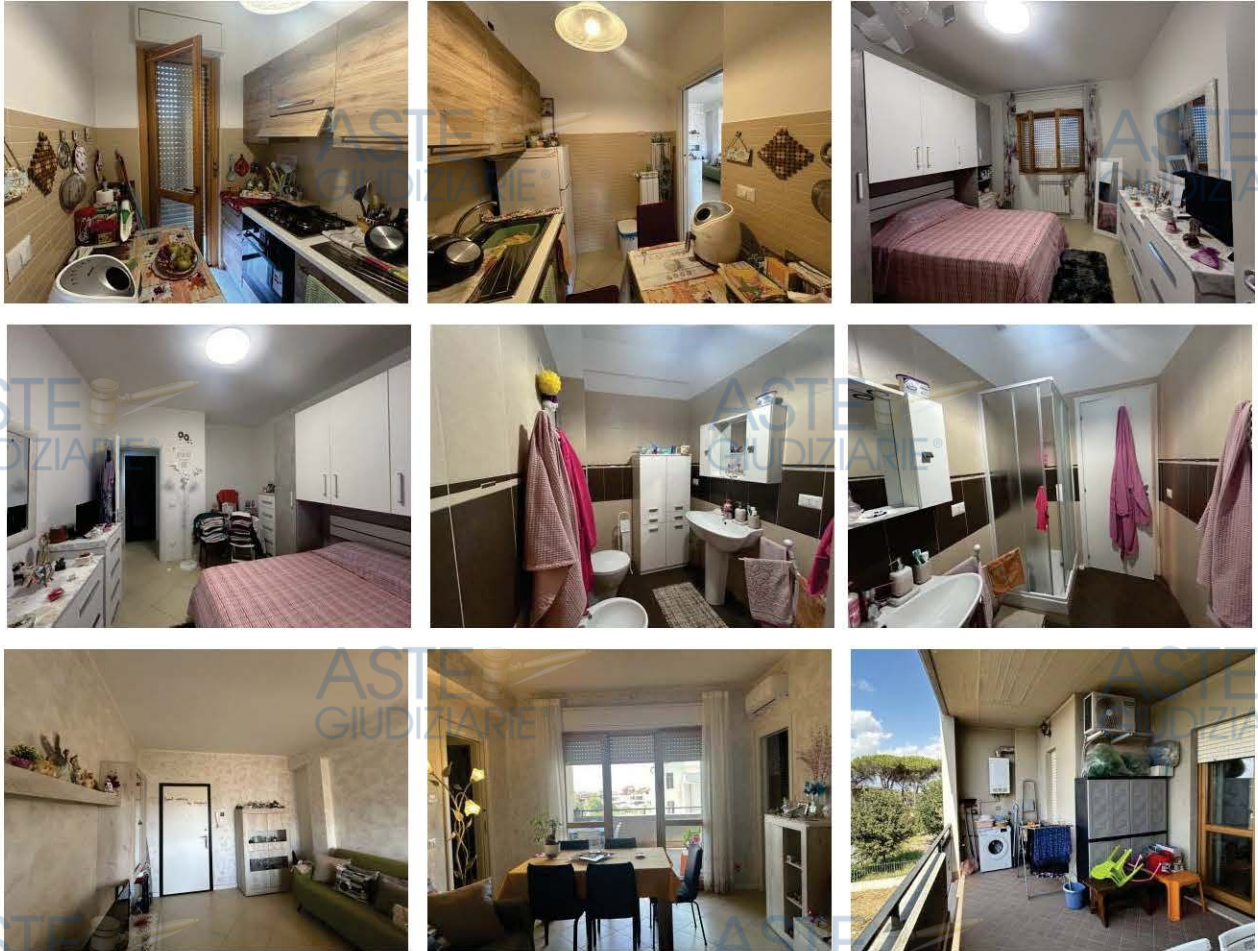
SUB.27 – box auto (catastalmente posto auto) distinto con il n.1:



SUB.35 – posto auto coperto distinto con il n.9:



SUB.10: l'appartamento, risulta in buono stato conservativo:



SUB.67: posto auto scoperto, risulta in buono stato conservativo



SUB.46: la cantina, risulta in buono stato conservativo

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

SUB.27: box auto (catastalmente posto auto coperto), risulta in buono stato conservativo

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

SUB.35: il posto auto coperto, risulta in scarso stato conservativo

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



STATO DI OCCUPAZIONE

I sub. 10, 67, 46 risultano locati in forza del contratto di locazione ad uso abitativo registrato nel 2022 al n.9550 serie 3T presso l'ufficio Roma 4 (contratto 2022 3t 9550 Roma 4 tjr).

La durata del contratto è pari a 4 anni, dal 01/08/2022 al 31/07/2026, tacitamente rinnovato per ulteriori 4 e quindi scadente il 31/07/2030, ad un canone annuo pari a € 6.000,00.

Il contratto di locazione è opponibile alla procedura esecutiva.

Il canone di locazione è a mercato e risulta congruo.

Il sub.27 risulta occupato senza titolo opponibile.

Il sub. 35 risulta libero, tuttavia sul posto auto insiste una macchina incendiata che sarà rimossa A CURA E SPESE DELL'ASSICURAZIONE.



CONCLUSIONI STIMA LOTTO 5

Sulla base delle indagini esperite e dei fattori sopra rappresentati, il Valore di Mercato unitario è stato stimato pari a 1.620 euro/mq per immobili in buono stato. Detto importo rientra nel range dei valori della zona OMI di riferimento che si attestano in un range tra i 1.300 euro/mq e 1.900 euro/mq e nel range dei prezzi dei transati che si attestano in un range tra i 1.600 euro/mq e 2.100 euro/mq.

Il Valore di Mercato complessivo del lotto risulta pertanto pari a **116.883,00 euro**, a detto valore sono stati applicati gli adeguamenti e le correzioni previsti dall'art.568 del Codice di Procedura Civile ossia l'assenza della garanzia per vizi, lo stato di possesso e la corrispondenza catastale.

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa dei valori:

LOTTO 5
VALORE DI MERCATO AI SENSI DELL'ART.568 C. P. C.

QUOTA IN VENDITA: Proprietà 1/1

	Valore stimato		Valore stimato unitario		Superficie commerciale	
sub.10 - APPARTAMENTO	90.396,00	€	1.620,00	€/Mq	55,80	Mq
sub.67 - POSTO AUTO SCOPERTO	8.424,00	€	1.620,00	€/Mq	5,20	Mq
sub.46 - CANTINA	1.215,00	€	1.620,00	€/Mq	0,75	Mq
sub.27 - BOX AUTO	8.424,00	€	1.620,00	€/Mq	5,20	Mq
sub.35 - POSTO AUTO COPERTO	8.424,00	€	1.620,00	€/Mq	5,20	Mq
VALORE STIMATO	116.883,00	€	1.620,00	€/Mq	72,15	Mq

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI	-10%	-11.688,30	€	-162,00	€/Mq	72,15	Mq
STATO DI POSSESSO	-10%	-11.688,30	€	-162,00	€/Mq	72,15	Mq
CORRISPONDENZA CATASTALE		-1.000,00	€	-13,86	€/Mq	72,15	Mq
REGOLARITA' URBANISTICA		0,00	€	0,00	€/Mq	0,00	Mq
VALORE DI MERCATO AI SENSI DELL'ART.568 C.P.C.		92.506,40	€	1.282,14	€/Mq	72,15	Mq

LOTTO 6

Il lotto n.6 è formato dai seguenti beni:

- **Sub. 13:** appartamento, posto al piano secondo, distinto con l'interno 13, identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.13 e composto da: soggiorno, angolo cottura, camera, bagno, balcone;
- **Sub. 69:** posto auto scoperto, posto al piano terra, distinto con il n.16 identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.69;
- **Sub. 44:** cantina, posta al piano seminterrato, distinta con il n.8 identificata al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.44;
- **Sub. 28:** posto auto coperto, posto al piano seminterrato, distinto con il n.2 identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.28;

CONFINI

- L'appartamento, sub.13, nel suo insieme confina con il sub.12, sub.14, zona comune.
- Il posto auto scoperto, sub.69, nel suo insieme confina con il sub. 68, sub.70, area di manovra.
- La cantina, sub.44, nel suo insieme confina con il sub.45, sub.43, zona comune.
- Il posto auto coperto, sub.28, nel suo insieme confina con il sub.27, sub.29, area di manovra.

DATI CATASTALI

SUB.13- APPARTAMENTO

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4939	13	6	A2	5	2.5	56 mq	348,61 €	2	

SUB.69- POSTO AUTO SCOPERTO

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4939	69	6	C6	8	13	13 mq	28,2 €	T	

SUB.44- CANTINA

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4939	44	6	C2	7	3	3 mq	8,83 €	S1	

SUB.28- POSTO AUTO COPERTO

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4939	28	6	C6	11	15	15 mq	51,9 €	S1	

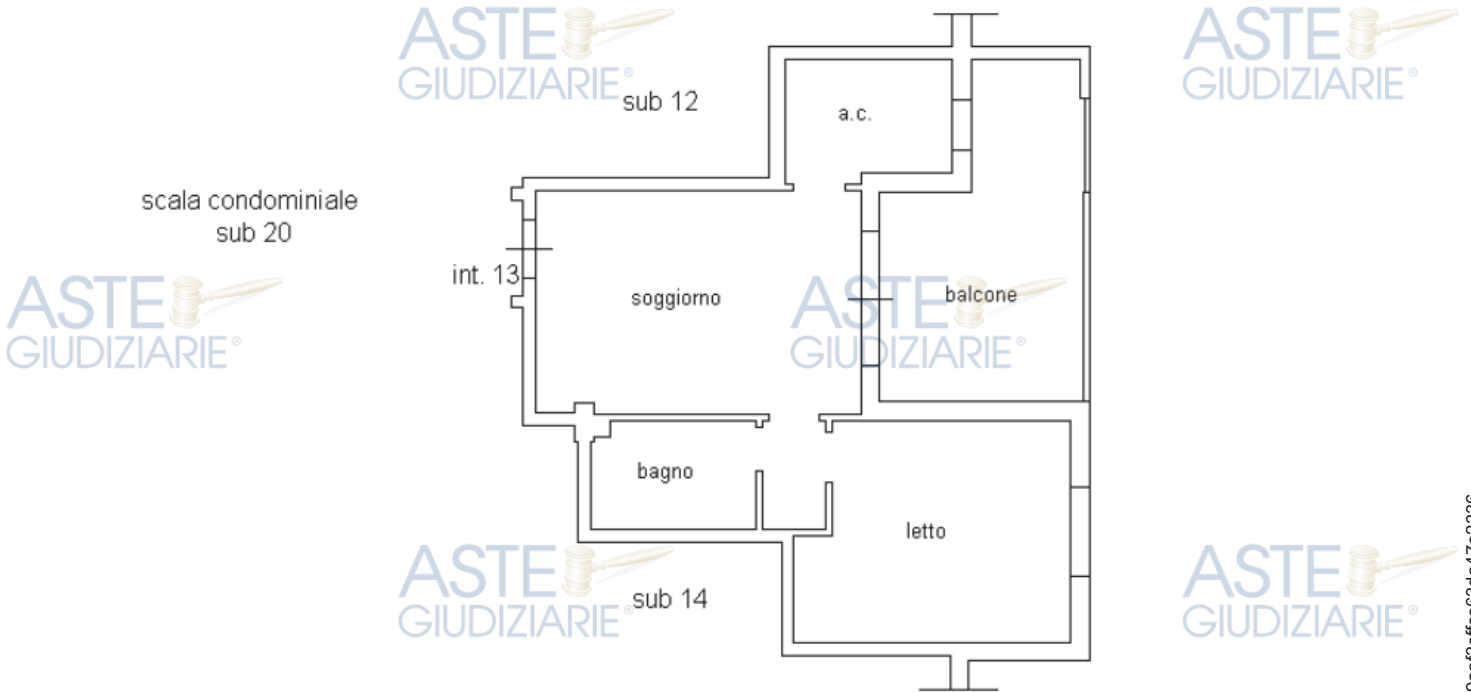
CONSISTENZA

Le superfici sono state determinate sulla scorta del rilievo eseguito in loco. La superficie commerciale (superficie convenzionale) è stata determinata utilizzando i coefficienti di ponderazione indicati nell'allegato C del D.P.R. 138/98. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

Destinazione	Superficie Lorda [mq]	Coefficiente [%]	Superficie Convenzionale [mq]	Altezza	Piano
SUB.13- APPARTAMENTO					
Abitazione	51,00	1,00	51,00	2,90 m	2
Balcone	16,00	0,30	4,80		
Totale superficie convenzionale:			55,80		
SUB.69 - POSTO AUTO SCOPERTO					
POSTO AUTO SCOPERTO	13,00	0,40	5,20		T
Totale superficie convenzionale:			5,20		
SUB.44 - CANTINA					
CANTINA	3,00	0,25	0,75	3,20	S1
Totale superficie convenzionale:			0,75		
SUB.28 - POSTO AUTO COPERTO					
POSTO AUTO COPERTO	15,00	0,40	6,00	3,20	S1
Totale superficie convenzionale:			6,00		
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE COMPLESSIVA LOTTO 6			67,75		

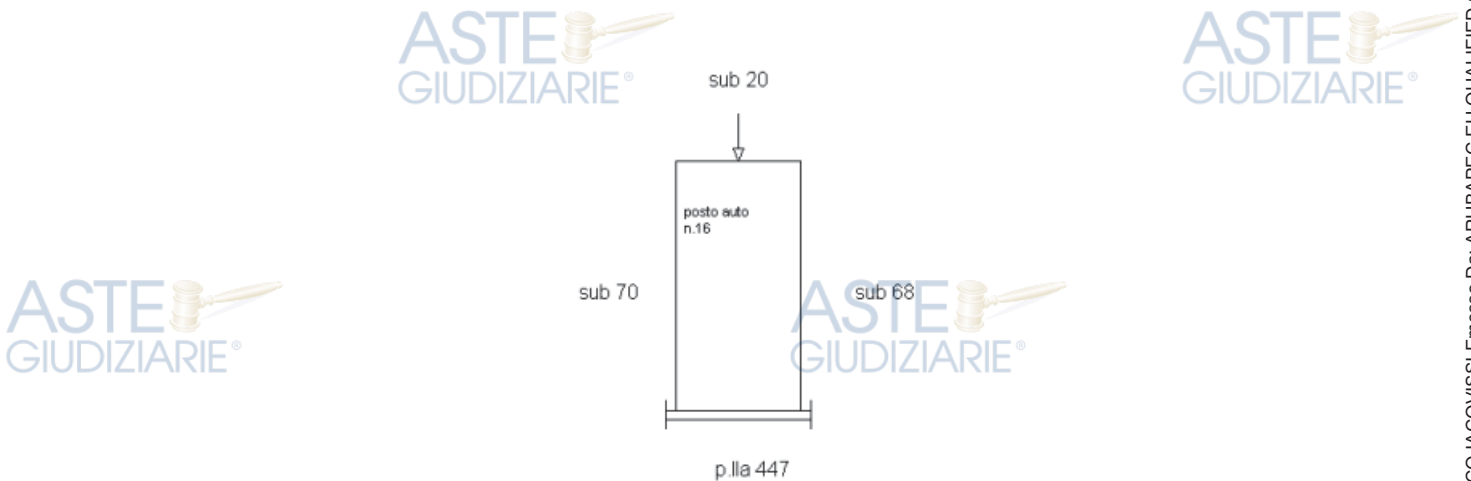
CORRISPONDENZA CATASTALE SUB.13 – APPARTAMENTO

A seguito di sopralluogo è stato riscontrato che la planimetria catastale registrata in data 31/10/2013, prot.n. RM0903522, corrisponde allo stato dei luoghi.



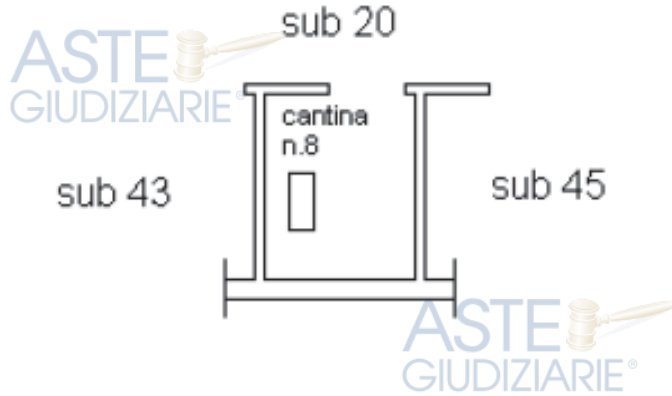
CORRISPONDENZA CATASTALE SUB.69- POSTO AUTO SCOPERTO

A seguito di sopralluogo è stato riscontrato che la planimetria catastale registrata in data 31/10/2013, prot.n. RM0903522, corrisponde allo stato dei luoghi.



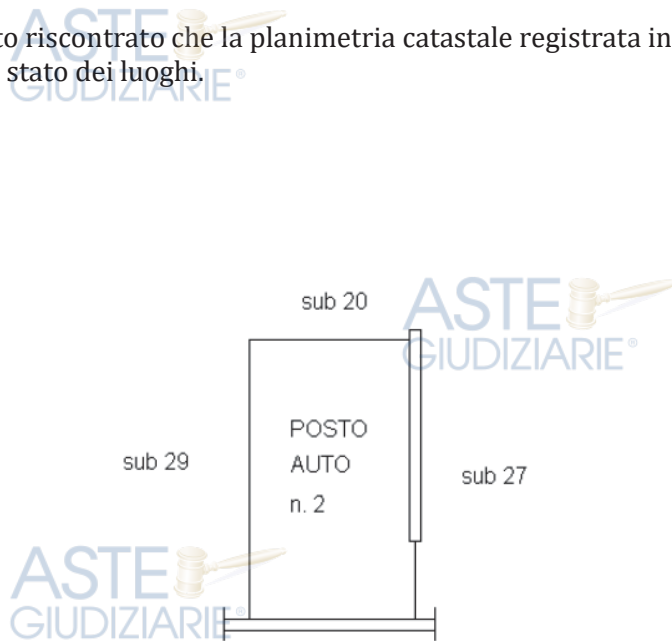
CORRISPONDENZA CATASTALE SUB.44- CANTINA

A seguito di sopralluogo è stato riscontrato che la planimetria catastale registrata in data 31/10/2013, prot.n. RM0903522, corrisponde allo stato dei luoghi.



CORRISPONDENZA CATASTALE SUB.28- POSTO AUTO COPERTO

A seguito di sopralluogo è stato riscontrato che la planimetria catastale registrata in data 31/10/2013, prot.n. RM0903522, corrisponde allo stato dei luoghi.



Firmato Da: MARCO IACOVISSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 336dc4148cc9aaf3c1fcc63da47e2336

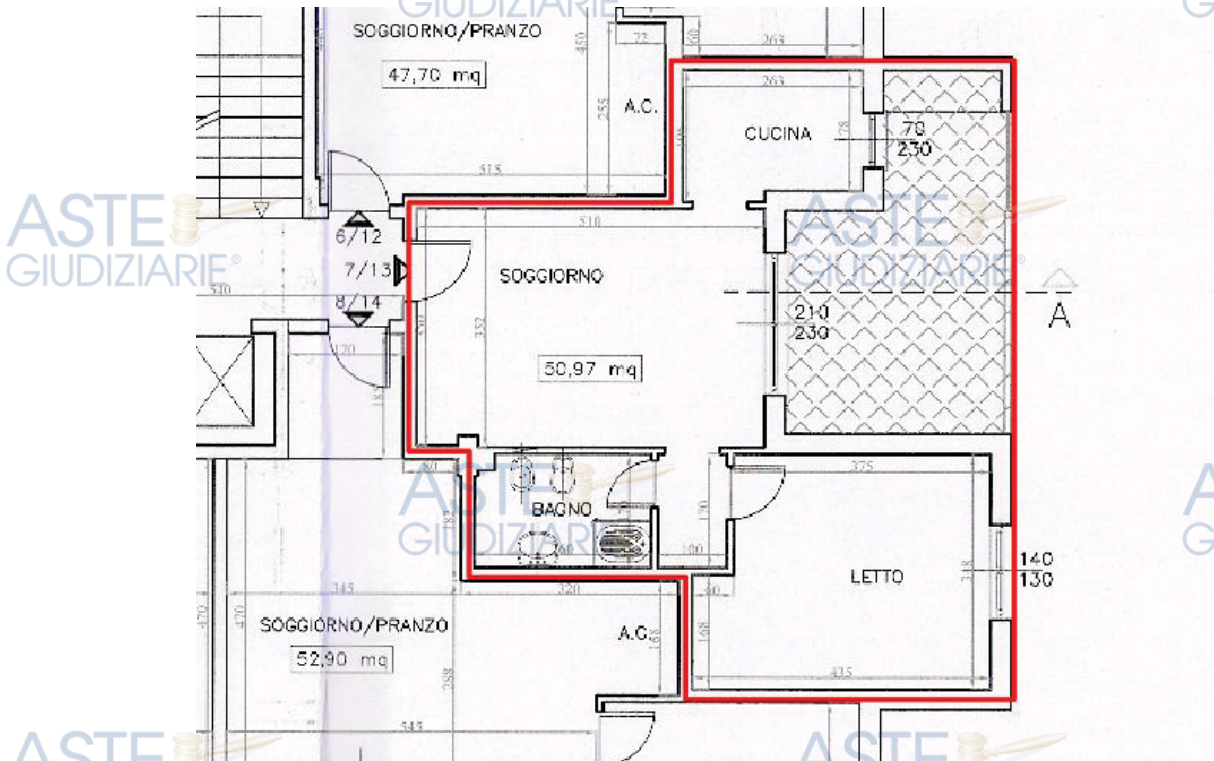


REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito del sopralluogo, è stato riscontrato che lo stato dei luoghi dell'appartamento (sub.13), del posto auto scoperto (sub.69), della cantina (sub.44), del posto auto coperto (sub.28) corrisponde all'elaborato grafico della DIA Prot.118924 del 19 settembre 2013.

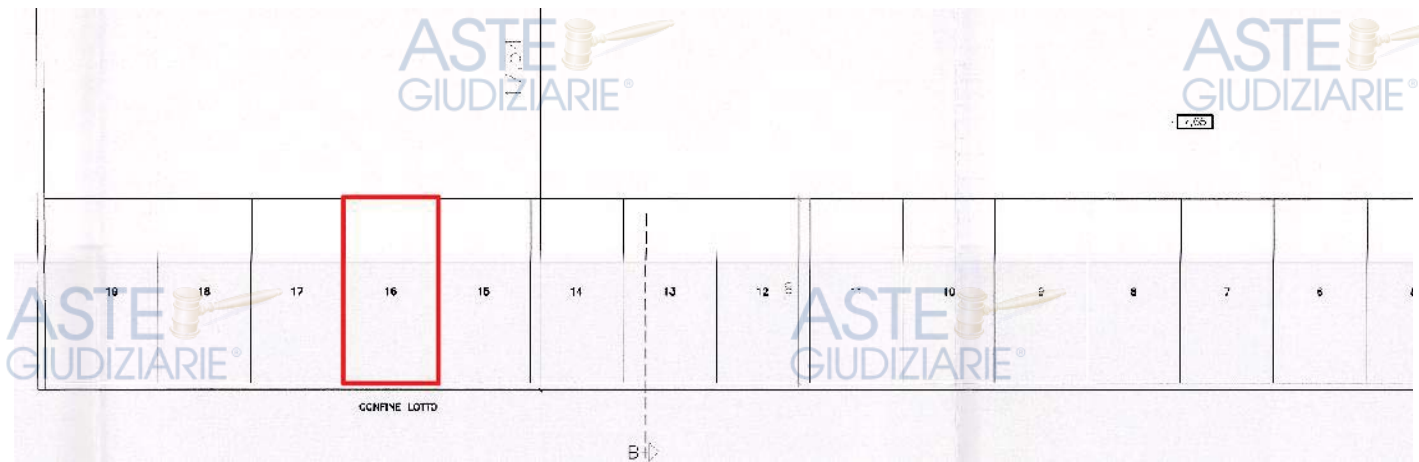
Stralcio elaborato grafico DIA Prot.118924 del 19 settembre 2013

SUB.13 - appartamento, distinto con l'interno 13:



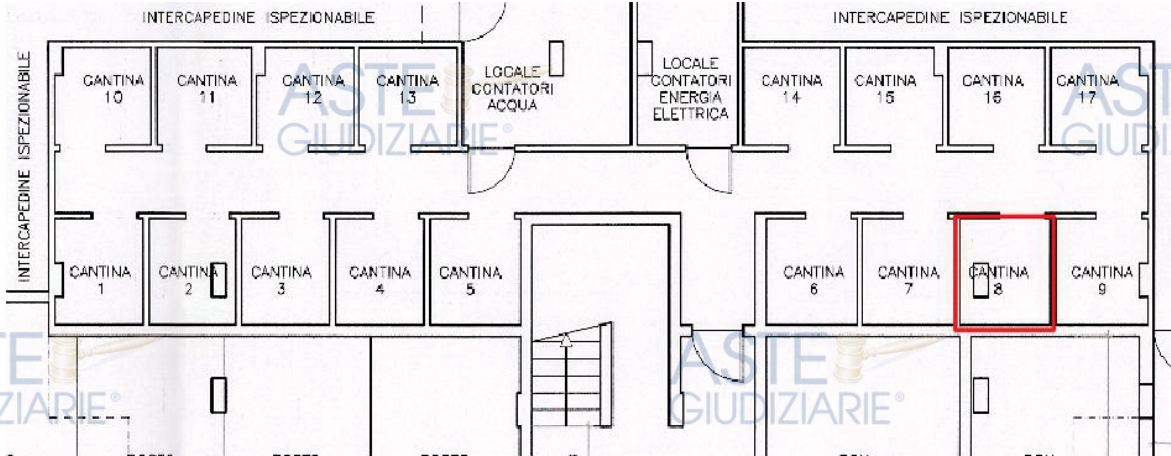
PIANO SECONDO

SUB.69 - posto auto scoperto distinto con il n.16



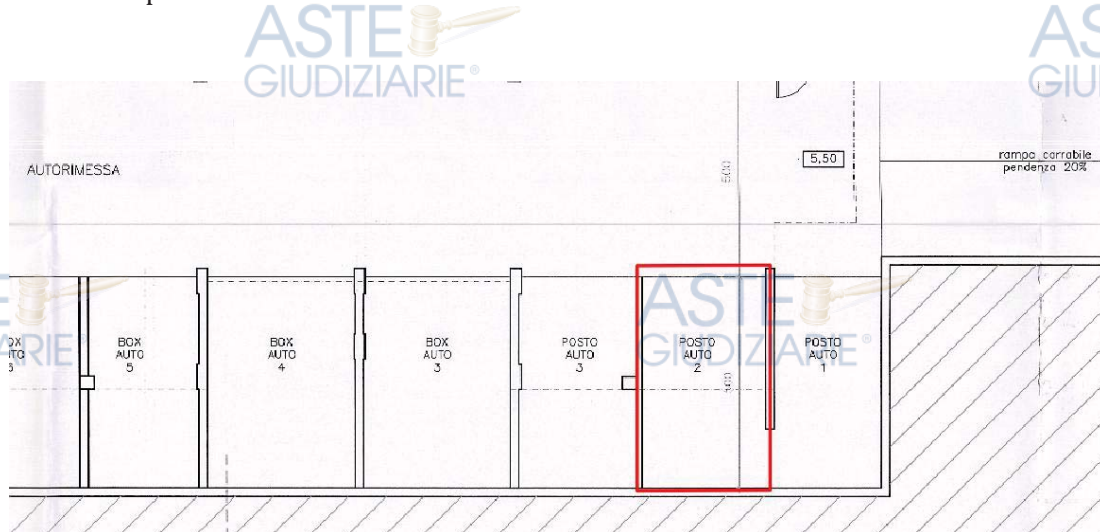
PIANO TERRA

SUB.44 – cantina distinta con il n.8:



PIANO SEMINTERRATO

SUB.28 – posto auto coperto distinto con il n.2:



PIANO SEMINTERRATO

SUB.13: l'appartamento, risulta in buono stato conservativo:



SUB.69: posto auto scoperto, risulta in buono stato conservativo



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

SUB.44: la cantina, risulta in buono stato conservativo



ASTE GIUDIZIARIE

SUB.28: Il posto auto coperto, risulta in buono stato conservativo

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



STATO DI OCCUPAZIONE

I sub. 13, 69, 44 risultano locati in forza del contratto di locazione ad uso abitativo registrato nel 2020 al n.332 serie 3T presso l'ufficio Roma 6 (contratto 2020 3t 332 Roma 6 tij).

La durata del contratto è pari a 4 anni, dal 01/01/2020 al 31/12/2023, tacitamente rinnovato per ulteriori 4 e quindi scadente il 31/12/2027, ad un canone annuo pari a € 6.000,00.

Il contratto di locazione è opponibile alla procedura esecutiva.

Canone di locazione è a mercato e risulta congruo.

Il sub.28 risulta libero.



CONCLUSIONI STIMA LOTTO 6

Sulla base delle indagini esperite e dei fattori sopra rappresentati, il Valore di Mercato unitario è stato stimato pari a 1.620 euro/mq per immobili in buono stato. Detto importo rientra nel range dei valori della zona OMI di riferimento che si attestano in un range tra i 1.300 euro/mq e 1.900 euro/mq e nel range dei prezzi dei transati che si attestano in un range tra i 1.600 euro/mq e 2.100 euro/mq.

Il Valore di Mercato complessivo del lotto risulta pertanto pari a **109.755,00 euro**, a detto valore sono stati applicati gli adeguamenti e le correzioni previsti dall'art.568 del Codice di Procedura Civile ossia l'assenza della garanzia per vizi, e lo stato di possesso.

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa dei valori:

LOTTO 6

VALORE DI MERCATO AI SENSI DELL'ART.568 C. P. C.

QUOTA IN VENDITA: Proprietà 1/1

	Valore stimato		Valore stimato unitario		Superficie commerciale	
sub.13 - APPARTAMENTO	90.396,00	€	1.620,00	€/Mq	55,80	Mq
sub.69 - POSTO AUTO SCOPERTO	8.424,00	€	1.620,00	€/Mq	5,20	Mq
sub.44 - CANTINA	1.215,00	€	1.620,00	€/Mq	0,75	Mq
sub.28 - POSTO AUTO COPERTO	9.720,00	€	1.620,00	€/Mq	6,00	Mq
VALORE STIMATO	109.755,00	€	1.620,00	€/Mq	67,75	Mq

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI	-10%	-10.975,50	€	-162,00	€/Mq	67,75	Mq
STATO DI POSSESSO	-5%	-5.487,75	€	-81,00	€/Mq	67,75	Mq
CORRISPONDENZA CATASTALE		0,00	€	0,00	€/Mq	0,00	Mq
REGOLARITA' URBANISTICA		0,00	€	0,00	€/Mq	0,00	Mq
VALORE DI MERCATO AI SENSI DELL'ART.568 C.P.C.		93.291,75	€	1.377,00	€/Mq	67,75	Mq



LOTTO 7

Il lotto n.7 è formato dai seguenti beni:

- **Sub. 16:** appartamento, posto al piano secondo, distinto con l'interno 16, identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.16 e composto da: soggiorno, cucina, camera, bagno, balcone;
- **Sub. 71:** posto auto scoperto, posto al piano terra, distinto con il n.18 identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.71;
- **Sub. 48:** cantina, posta al piano seminterrato, distinta con il n.12 identificata al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.48;
- **Sub. 29:** posto auto coperto, posto al piano seminterrato, distinto con il n.3 identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.29;
- **Sub. 36:** posto auto coperto, posto al piano seminterrato, distinto con il n.10 identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.36.

CONFINI

- L'appartamento, sub.16, nel suo insieme confina con il sub.15, sub.17, zona comune.
- Il posto auto scoperto, sub.71, nel suo insieme confina con il sub.70, sub.72, area di manovra.
- La cantina, sub.48, nel suo insieme confina con il sub.47, sub.49, zona comune.
- Il posto auto coperto, sub.29, nel suo insieme confina con il sub.23, sub.28, area di manovra.
- Il posto auto coperto, sub.36, nel suo insieme confina con il sub.35, area di manovra, zona comune.

DATI CATASTALI

SUB.16- APPARTAMENTO

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4939	16	6	A2	5	2.5	56 mq	348,61 €	2	

SUB.71- POSTO AUTO SCOPERTO

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4939	71	6	C6	8	13	13 mq	28,2 €	T	

SUB.48- CANTINA

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4939	48	6	C2	7	3	3 mq	8,83 €	S1	

SUB.29- POSTO AUTO COPERTO

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4939	29	6	C6	11	14	14 mq	48,44 €	S1	

SUB.36- POSTO AUTO COPERTO

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4939	36	6	C6	11	14	14 mq	48,44 €	S1	

CONSISTENZA

Le superfici sono state determinate sulla scorta del rilievo eseguito in loco. La superficie commerciale (superficie convenzionale) è stata determinata utilizzando i coefficienti di ponderazione indicati nell'allegato C del D.P.R. 138/98. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

Destinazione	Superficie Lorda [mq]	Coefficiente [%]	Superficie Convenzionale [mq]	Altezza	Piano
SUB.16- APPARTAMENTO					
Abitazione	51,00	1,00	51,00	2,90 m	2
Balcone	16,00	0,30	4,80		
Totale superficie convenzionale:			55,80		
SUB.71 - POSTO AUTO SCOPERTO					
POSTO AUTO SCOPERTO	13,00	0,40	5,20		T
Totale superficie convenzionale:			5,20		
SUB.48 - CANTINA					
CANTINA	3,00	0,25	0,75	3,20	S1
Totale superficie convenzionale:			0,75		
SUB.29 - POSTO AUTO COPERTO					
POSTO AUTO COPERTO	14,00	0,40	5,60	3,20	S1
Totale superficie convenzionale:			5,60		
SUB.36 - POSTO AUTO COPERTO					
POSTO AUTO COPERTO	14,00	0,40	5,60	3,20	S1
Totale superficie convenzionale:			5,60		
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE COMPLESSIVA LOTTO 7			72,95		

ASTE GIUDIZIARIE®

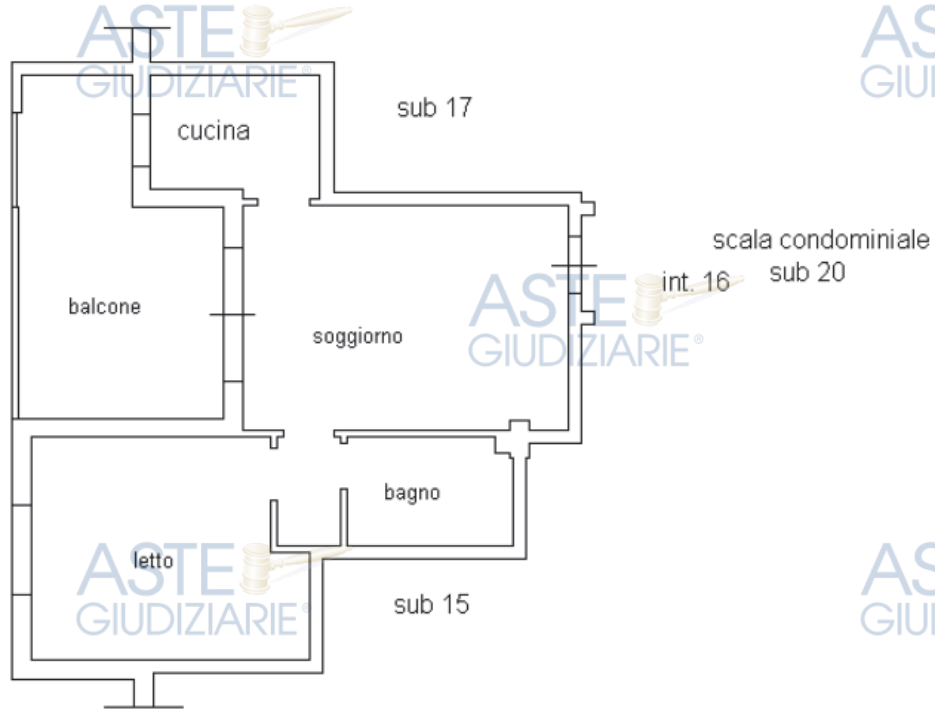
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

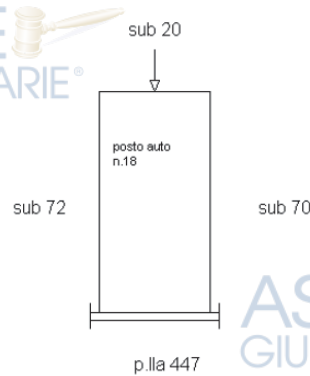
CORRISPONDENZA CATASTALE SUB.16 – APPARTAMENTO

A seguito di sopralluogo è stato riscontrato che la planimetria catastale registrata in data 31/10/2013, prot.n. RM0903522, corrisponde allo stato dei luoghi.



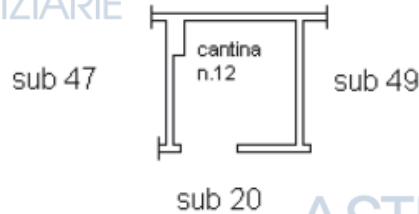
CORRISPONDENZA CATASTALE SUB.71- POSTO AUTO SCOPERTO

A seguito di sopralluogo è stato riscontrato che la planimetria catastale registrata in data 31/10/2013, prot.n. RM0903522, corrisponde allo stato dei luoghi.



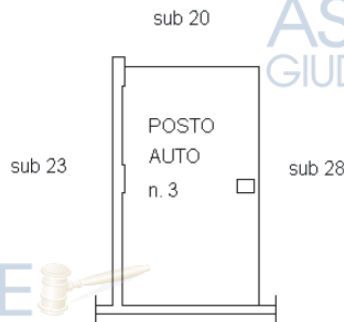
CORRISPONDENZA CATASTALE SUB.48- CANTINA

A seguito di sopralluogo è stato riscontrato che la planimetria catastale registrata in data 31/10/2013, prot.n. RM0903522, corrisponde allo stato dei luoghi.



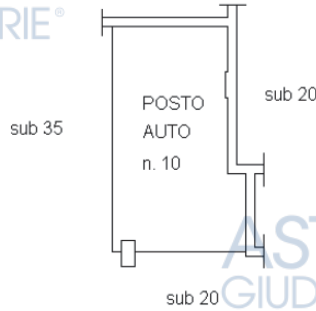
CORRISPONDENZA CATASTALE SUB.29- POSTO AUTO COPERTO

A seguito di sopralluogo è stato riscontrato che la planimetria catastale registrata in data 31/10/2013, prot.n. RM0903522, corrisponde allo stato dei luoghi.



CORRISPONDENZA CATASTALE SUB.36- POSTO AUTO COPERTO

A seguito di sopralluogo è stato riscontrato che la planimetria catastale registrata in data 31/10/2013, prot.n. RM0903522, corrisponde allo stato dei luoghi.

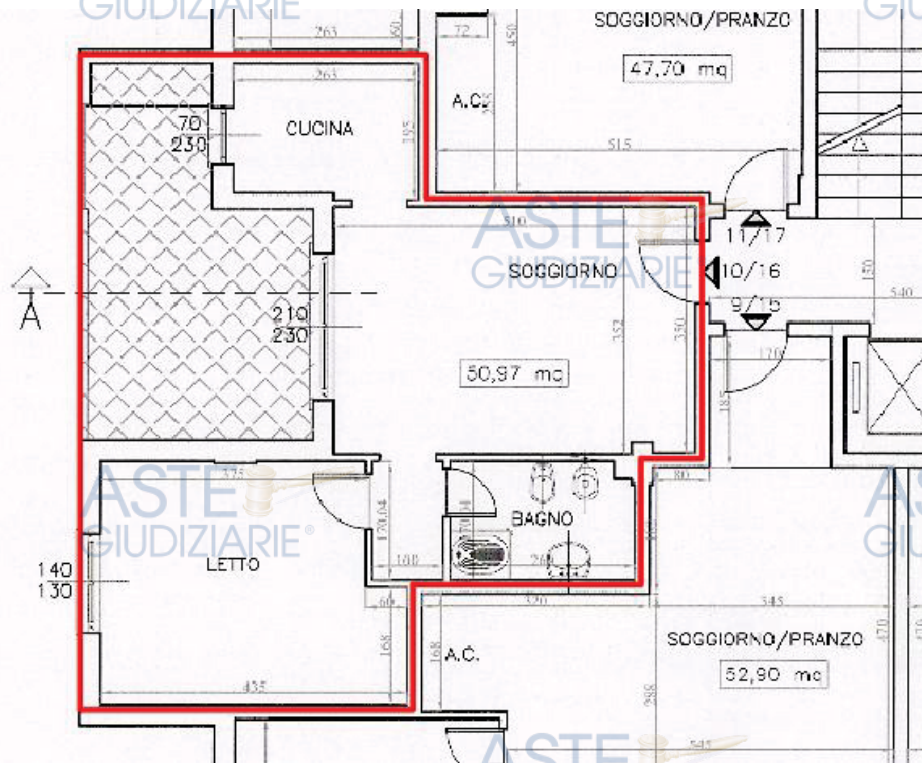


REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito del sopralluogo, è stato riscontrato che lo stato dei luoghi dell'appartamento (sub.16), del posto auto scoperto (sub.71), della cantina (sub.48), del posto auto coperto (sub.29), del posto auto coperto (sub.36), corrisponde all'elaborato grafico della DIA Prot.118924 del 19 settembre 2013.

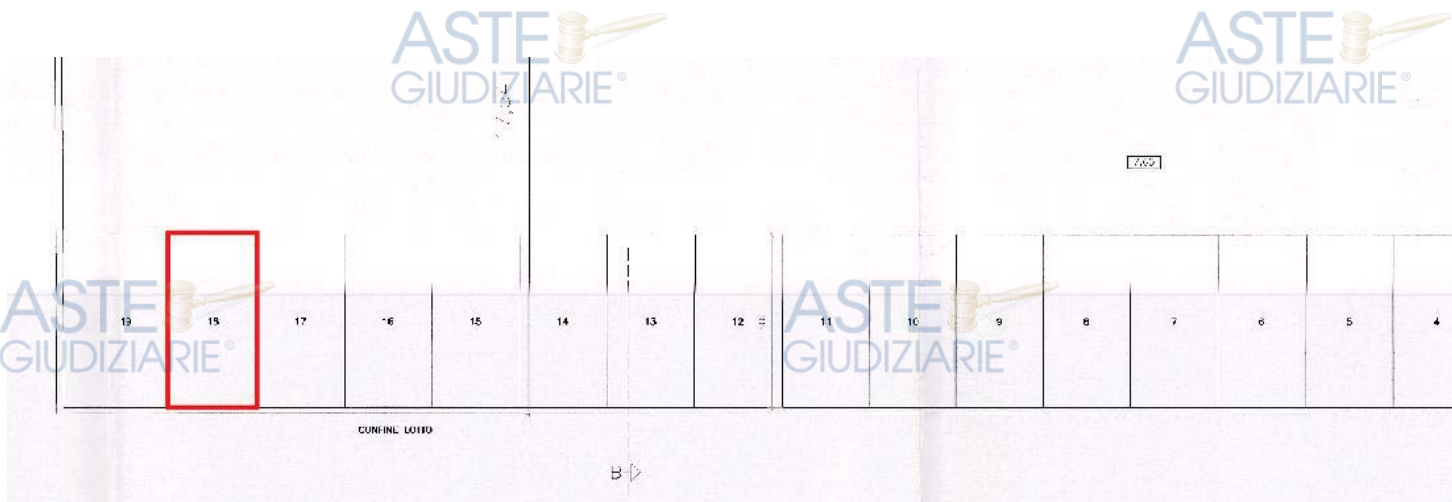
Stralcio elaborato grafico DIA Prot.118924 del 19 settembre 2013

SUB.16 - appartamento, distinto con l'interno 16:



PIANO SECONDO

SUB.71 - posto auto scoperto distinto con il n.18

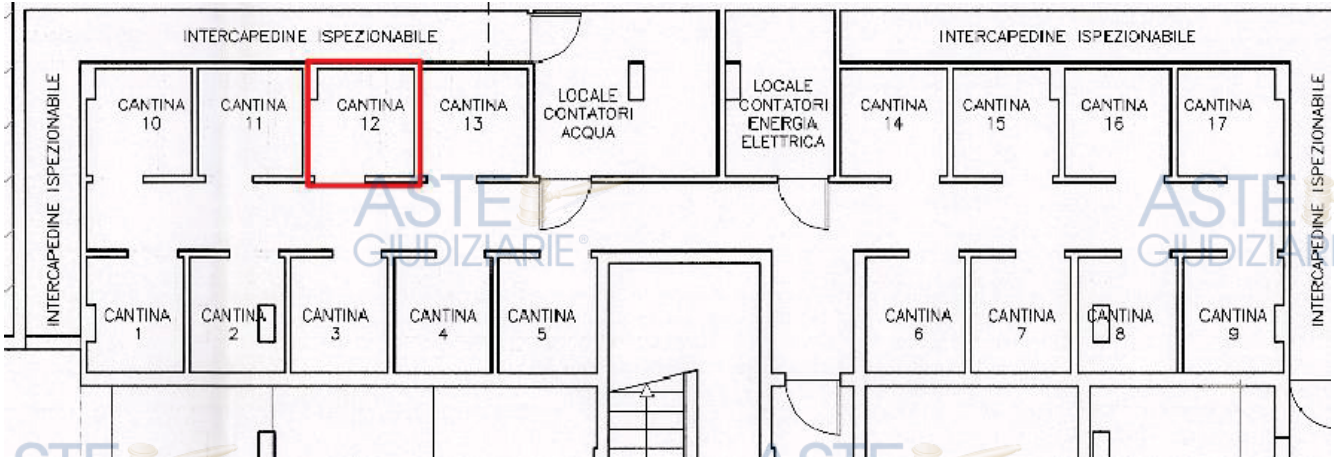


PIANO TERRA

SUB.48 - cantina distinta con il n.12:

ASTE GIUDIZIARIE®

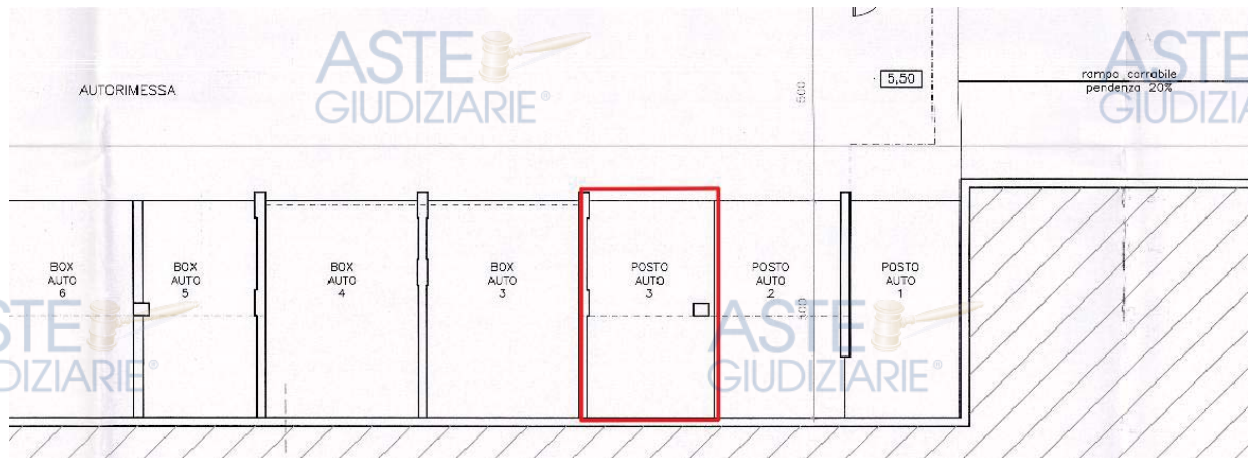
ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®
PIANO SEMINTERRATO

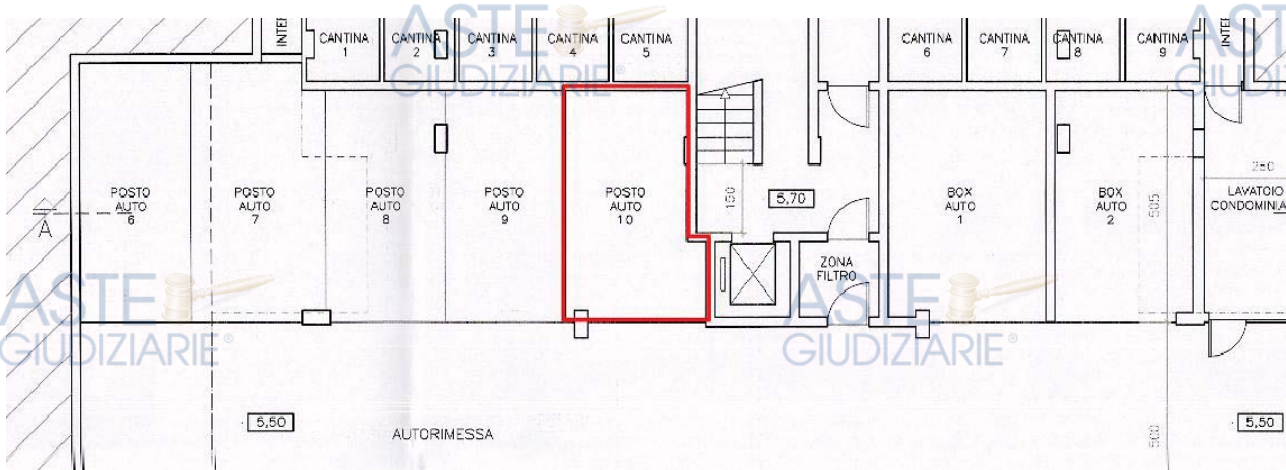
ASTE GIUDIZIARIE®

SUB.29 - posto auto coperto distinto con il n.3:



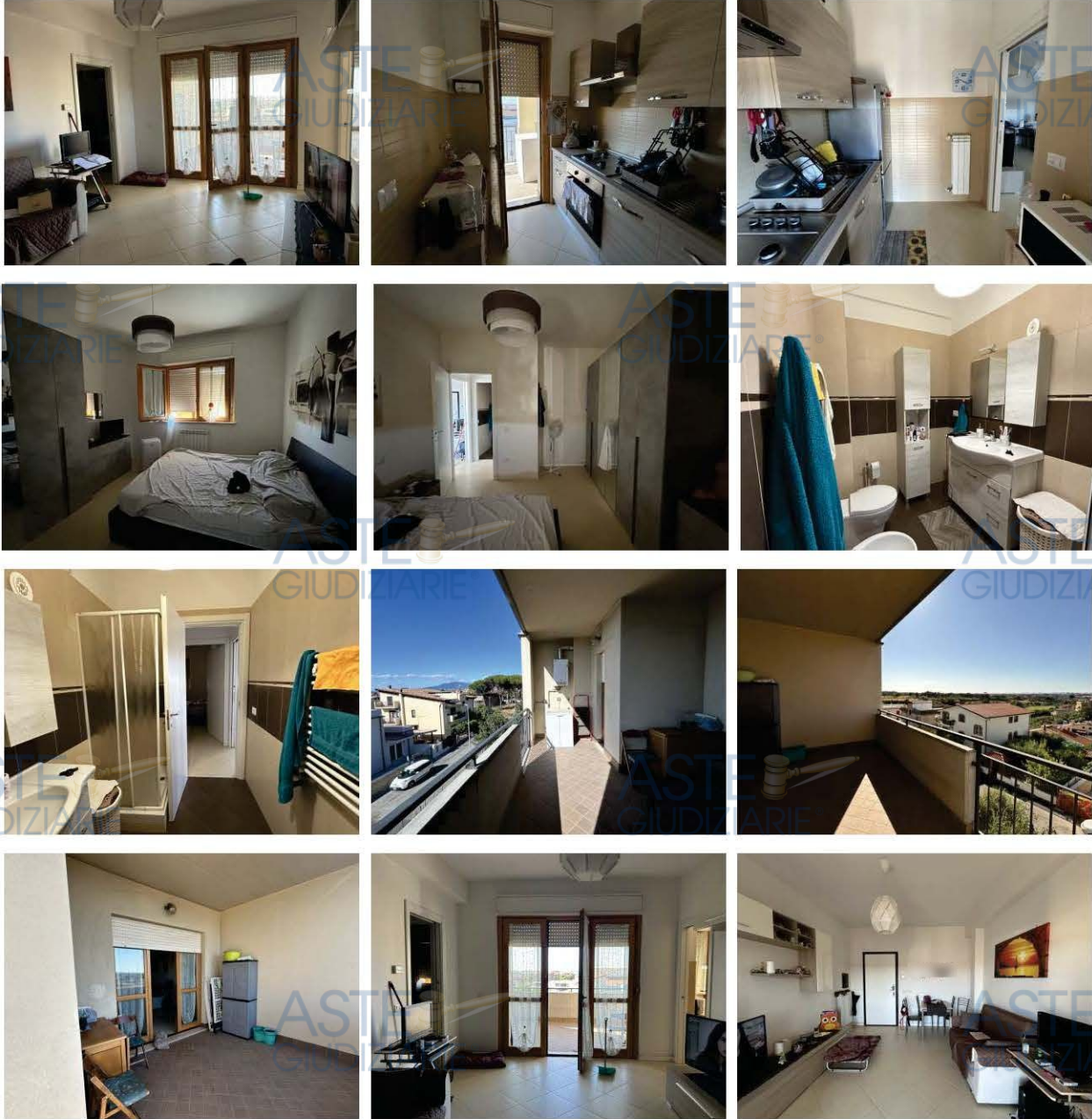
PIANO SEMINTERRATO

SUB.36 - posto auto coperto distinto con il n.10:



PIANO SEMINTERRATO

SUB.16: l'appartamento, risulta in buono stato conservativo



SUB.71: il posto auto scoperto, risulta in buono stato conservativo



SUB.48: la cantina, risulta in buono stato conservativo



SUB.29: Il posto auto coperto, risulta in buono stato conservativo



SUB.36: Il posto auto coperto, risulta in scarso stato conservativo



STATO DI OCCUPAZIONE

I sub. 16, 71, 48 risultano locati in forza del contratto di locazione ad uso abitativo registrato 2020 al n.8700 serie 3T presso l'ufficio Roma 4 (contratto 2020 3t 8700 Roma 4 tjr)

La durata del contratto è pari a 4 anni, dal 01/08/2020 al 31/07/2024, tacitamente rinnovato per ulteriori 4 e quindi scadente il 31/07/2028, ad un canone annuo pari a € 6.000,00.

Il contratto di locazione è opponibile alla procedura esecutiva.

Il canone di locazione è a mercato e risulta congruo.

Il sub.29 risulta libero.

Il sub. 36 risulta libero, tuttavia sul posto auto insiste una macchina incendiata che sarà rimossa A CURA E SPESE DELL'ASSICURAZIONE.



CONCLUSIONI STIMA LOTTO 7

Sulla base delle indagini esperite e dei fattori sopra rappresentati, il Valore di Mercato unitario è stato stimato pari a 1.620 euro/mq per immobili in buono stato. Detto importo rientra nel range dei valori della zona OMI di riferimento che si attestano in un range tra i 1.300 euro/mq e 1.900 euro/mq e nel range dei prezzi dei transati che si attestano in un range tra i 1.600 euro/mq e 2.100 euro/mq.

Il Valore di Mercato complessivo del lotto risulta pertanto pari a **118.179,00 euro**, a detto valore sono stati applicati gli adeguamenti e le correzioni previsti dall'art.568 del Codice di Procedura Civile ossia l'assenza della garanzia per vizi e lo stato di possesso.

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa dei valori:

LOTTO 7

VALORE DI MERCATO AI SENSI DELL'ART.568 C. P. C.

QUOTA IN VENDITA: Proprietà 1/1

	Valore stimato	Valore stimato unitario	Superficie commerciale		
sub.16 - APPARTAMENTO	90.396,00	€ 1.620,00	€ /Mq	55,80	Mq
sub.71 - POSTO AUTO SCOPERTO	8.424,00	€ 1.620,00	€ /Mq	5,20	Mq
sub.48 - CANTINA	1.215,00	€ 1.620,00	€ /Mq	0,75	Mq
sub.29 - POSTO AUTO COPERTO	9.072,00	€ 1.620,00	€ /Mq	5,60	Mq
sub.36 - POSTO AUTO COPERTO	9.072,00	€ 1.620,00	€ /Mq	5,60	Mq
VALORE STIMATO	118.179,00	€ 1.620,00	€ /Mq	72,95	Mq
ADEGUAMENTI E CORREZIONI					
ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI	-10%	-11.817,90	€ -162,00	€ /Mq	72,95 Mq
STATO DI POSSESSO	-5%	-5.908,95	€ -81,00	€ /Mq	72,95 Mq
CORRISPONDENZA CATASTALE		0,00	€ 0,00	€ /Mq	0,00 Mq
REGOLARITA' URBANISTICA		0,00	€ 0,00	€ /Mq	0,00 Mq
VALORE DI MERCATO AI SENSI DELL'ART.568 C.P.C.	100.452,15	€ 1.377,00	€ /Mq	72,95	Mq

LOTTO 8

Il lotto n.8 è formato dai seguenti beni:

- **Sub. 17:** appartamento, posto al piano secondo, distinto con l'interno 17, identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.17 e composto da: soggiorno/pranzo con angolo cottura, camera, bagno, balcone;
- **Sub. 72:** posto auto scoperto, posto al piano terra, distinto con il n.19 identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.72
- **Sub. 51:** cantina, posta al piano seminterrato, distinta con il n.15 identificata al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.51;
- **Sub. 30:** posto auto coperto, posto al piano seminterrato, distinto con il n.4 identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.30;

CONFINI

- L'appartamento, sub.17, nel suo insieme confina con il sub.16, zona comune, p.lla 3411.
- Il posto auto scoperto, sub.72, nel suo insieme confina con il sub.71, area di manovra, via Schiavi d'Abbruzzo.
- La cantina, sub.51, nel suo insieme confina con sub.50, sub.52, zona comune.
- Il posto auto coperto, sub.30, nel suo insieme confina con il sub.26, sub.31, area di manovra.

DATI CATASTALI

SUB.17- APPARTAMENTO

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4939	17	6	A2	5	2,5	54 mq	348,61 €	2	

SUB.72- POSTO AUTO SCOPERTO

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4939	72	6	C6	8	14	14 mq	30,37 €	T	

SUB.51- CANTINA

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4939	51	6	C2	7	3	3 mq	8,83 €	S1	

SUB.30- POSTO AUTO COPERTO

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4939	30	6	C6	11	12	12 mq	41,52 €	S1	

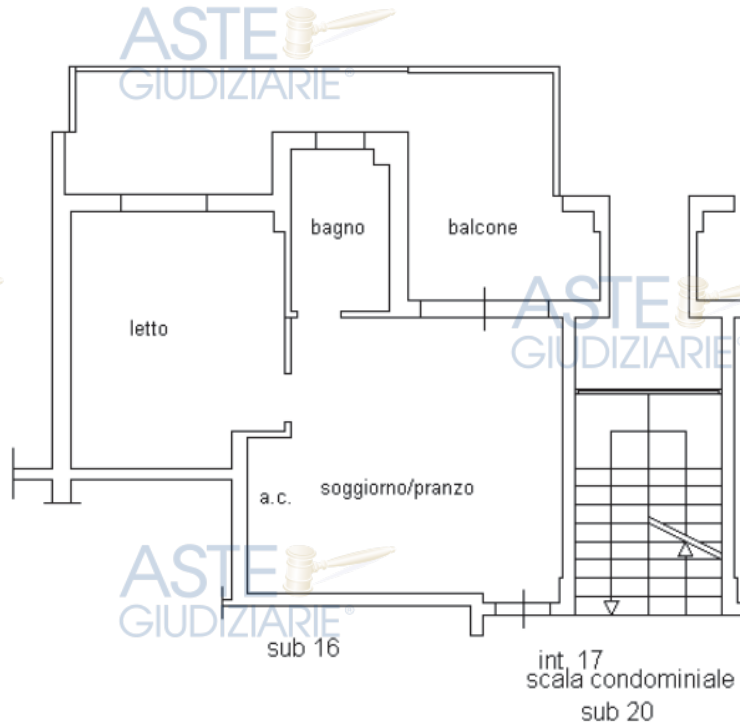
CONSISTENZA

Le superfici sono state determinate sulla scorta del rilievo eseguito in loco. La superficie commerciale (superficie convenzionale) è stata determinata utilizzando i coefficienti di ponderazione indicati nell'allegato C del D.P.R. 138/98. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

Destinazione SUB.17- APPARTAMENTO	Superficie Lorda [mq]	Coefficiente [%]	Superficie Convenzionale [mq]	Altezza	Piano
Abitazione	48,00	1,00	48,00	2,90 m	2
Balcone	21,00	0,30	6,30		
Totale superficie convenzionale:			54,30		
Destinazione SUB.72 - POSTO AUTO SCOPERTO	Superficie Lorda [mq]	Coefficiente [%]	Superficie Convenzionale [mq]	Altezza	Piano
POSTO AUTO SCOPERTO	14,00	0,40	5,60		T
Totale superficie convenzionale:			5,60		
Destinazione SUB.51 - CANTINA	Superficie Lorda [mq]	Coefficiente [%]	Superficie Convenzionale [mq]	Altezza	Piano
CANTINA	3,00	0,25	0,75	3,20	S1
Totale superficie convenzionale:			0,75		
Destinazione SUB.30 - POSTO AUTO COPERTO	Superficie Lorda [mq]	Coefficiente [%]	Superficie Convenzionale [mq]	Altezza	Piano
POSTO AUTO COPERTO	12,00	0,40	4,80	2,40	S1
Totale superficie convenzionale:			4,80		
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE COMPLESSIVA LOTTO 8			65,45		

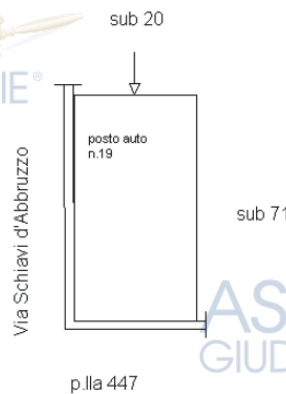
CORRISPONDENZA CATASTALE SUB.17 – APPARTAMENTO

A seguito di sopralluogo è stato riscontrato che la planimetria catastale registrata in data 31/10/2013, prot.n. RM0903522, corrisponde allo stato dei luoghi.



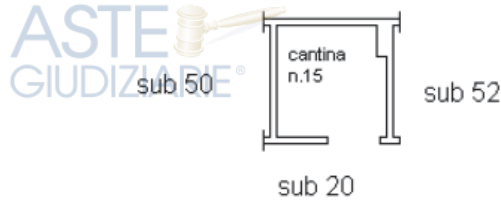
CORRISPONDENZA CATASTALE SUB.72- POSTO AUTO SCOPERTO

A seguito di sopralluogo è stato riscontrato che la planimetria catastale registrata in data 31/10/2013, prot.n. RM0903522, corrisponde allo stato dei luoghi.



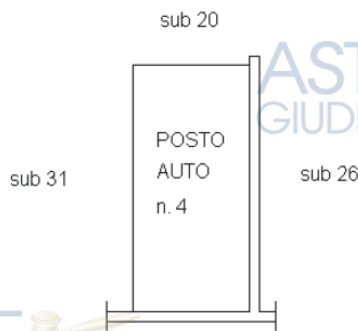
CORRISPONDENZA CATASTALE SUB.51- CANTINA

A seguito di sopralluogo è stato riscontrato che la planimetria catastale registrata in data 31/10/2013, prot.n. RM0903522, corrisponde allo stato dei luoghi.



CORRISPONDENZA CATASTALE SUB.30- POSTO AUTO COPERTO

A seguito di sopralluogo è stato riscontrato che la planimetria catastale registrata in data 31/10/2013, prot.n. RM0903522, corrisponde allo stato dei luoghi.

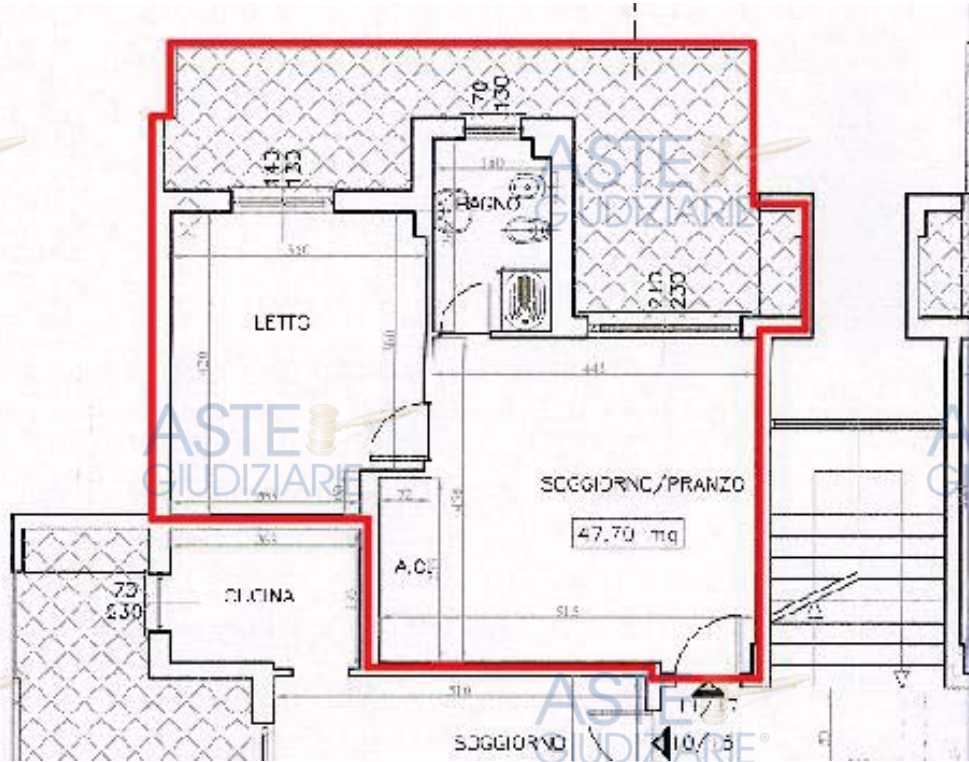


REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito del sopralluogo, è stato riscontrato che lo stato dei luoghi dell'appartamento (sub.17), del posto auto scoperto (sub.72), della cantina (sub.51), del posto auto coperto (sub.30), corrisponde all'elaborato grafico della DIA Prot.118924 del 19 settembre 2013.

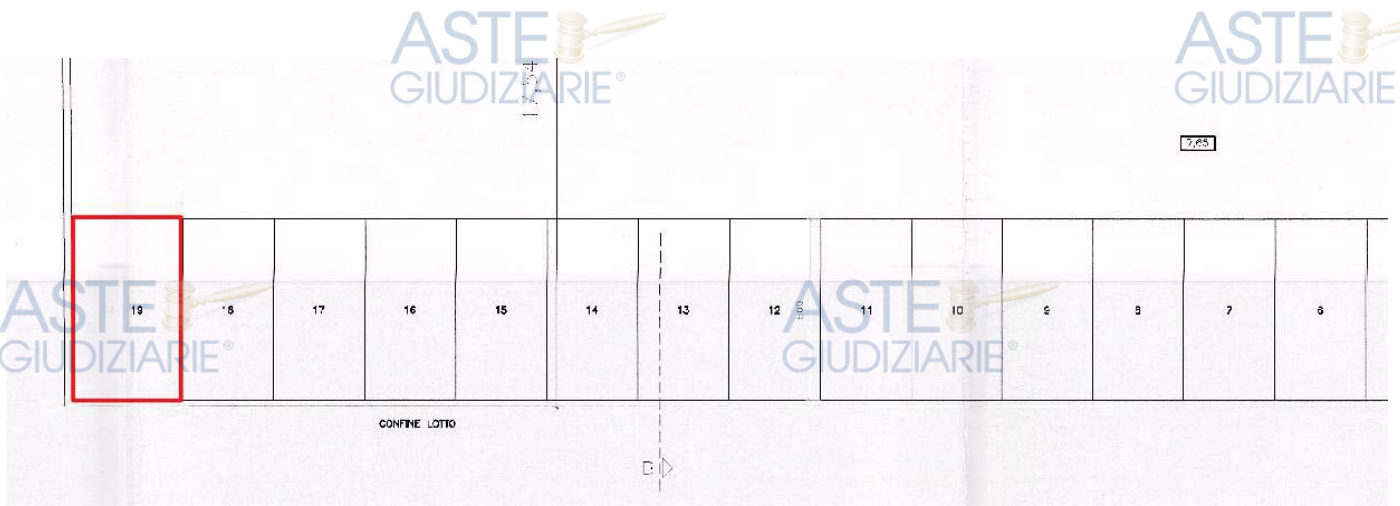
Stralcio elaborato grafico DIA Prot.118924 del 19 settembre 2013

SUB.17 - appartamento, distinto con l'interno 17:



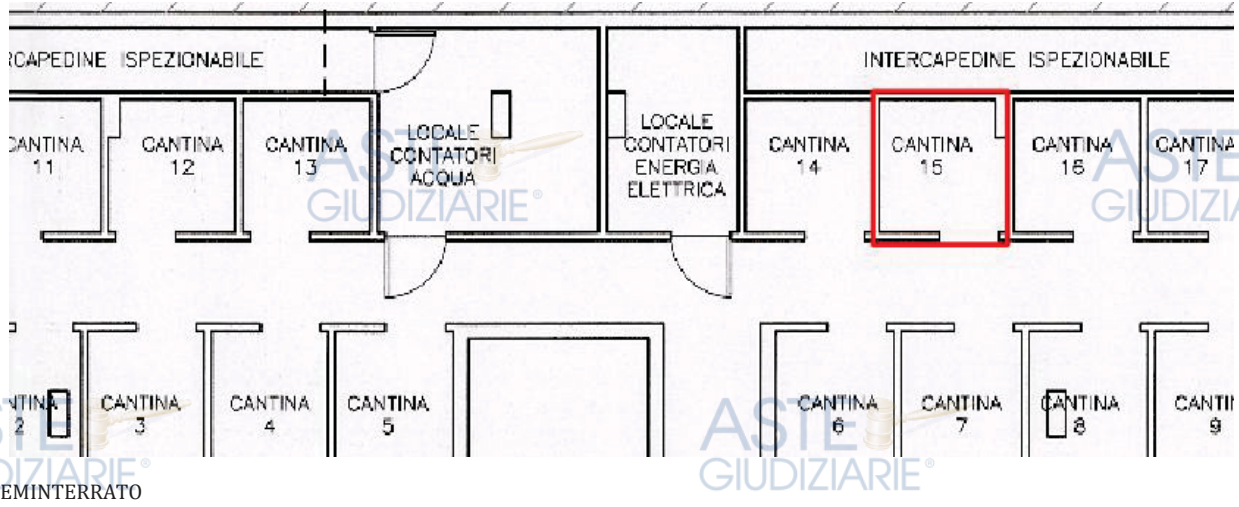
PIANO SECONDO

SUB.72 - posto auto scoperto distinto con il n.19



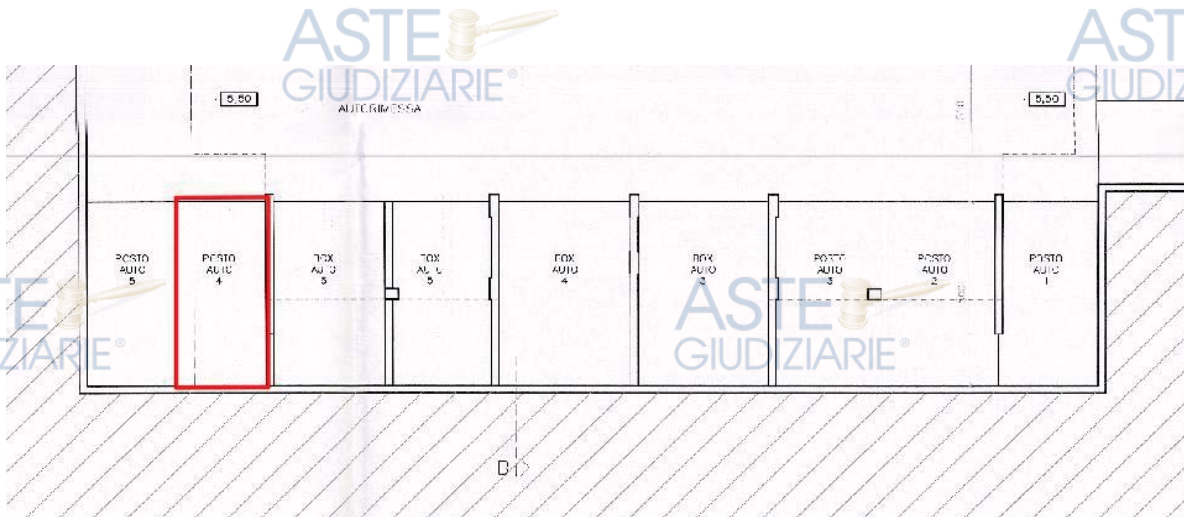
PIANO TERRA

SUB.51 – cantina distinta con il n.15:



PIANO SEMINTERRATO

SUB.30 – posto auto coperto distinto con il n.4:



PIANO SEMINTERRATO



SUB.17: l'appartamento, risulta in buono stato conservativo



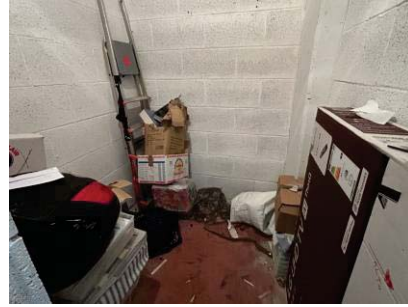
SUB.72: posto auto scoperto, risulta in buono stato conservativo



SUB.51: la cantina, risulta in buono stato conservativo

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

SUB.30: Il posto auto coperto, risulta in buono stato conservativo

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



STATO DI OCCUPAZIONE

I sub. 17, 72, 51 risultano occupati senza titolo opponibile.

Il sub. 30 risulta libero.



CONCLUSIONI STIMA LOTTO 8

Sulla base delle indagini esperite e dei fattori sopra rappresentati, il Valore di Mercato unitario è stato stimato pari a 1.620 euro/mq per immobili in buono stato. Detto importo rientra nel range dei valori della zona OMI di riferimento che si attestano in un range tra i 1.300 euro/mq e 1.900 euro/mq e nel range dei prezzi dei transati che si attestano in un range tra i 1.600 euro/mq e 2.100 euro/mq.

Il Valore di Mercato complessivo del lotto risulta pertanto pari a **106.029,00 euro**, a detto valore sono stati applicati gli adeguamenti e le correzioni previsti dall'art.568 del Codice di Procedura Civile ossia l'assenza della garanzia per vizi.

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa dei valori:

LOTTO 8

VALORE DI MERCATO AI SENSI DELL'ART.568 C. P. C.

QUOTA IN VENDITA: Proprietà 1/1

	Valore stimato		Valore stimato unitario		Superficie commerciale	
sub.17 - APPARTAMENTO	87.966,00	€	1.620,00	€/Mq	54,30	Mq
sub.72 - POSTO AUTO SCOPERTO	9.072,00	€	1.620,00	€/Mq	5,60	Mq
sub.51 - CANTINA	1.215,00	€	1.620,00	€/Mq	0,75	Mq
sub.30 - POSTO AUTO COPERTO	7.776,00	€	1.620,00	€/Mq	4,80	Mq
VALORE STIMATO	106.029,00	€	1.620,00	€/Mq	65,45	Mq

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI	-10%	-10.602,90	€	-162,00	€/Mq	65,45	Mq
STATO DI POSSESSO		0,00	€	0,00	€/Mq	0,00	Mq
CORRISPONDENZA CATASTALE		0,00	€	0,00	€/Mq	0,00	Mq
REGOLARITA' URBANISTICA		0,00	€	0,00	€/Mq	0,00	Mq
VALORE DI MERCATO AI SENSI DELL'ART.568 C.P.C.		95.426,10	€	1.458,00	€/Mq	65,45	Mq

LOTTO 9

Il lotto n.9 è formato dai seguenti beni:

- **Sub. 18:** appartamento, posto al piano terzo, distinto con l'interno 18, identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.18 e composto da: soggiorno/pranzo angolo cottura, camera, bagno, terrazzo;
- **Sub. 54:** posto auto scoperto, posto al piano terra, distinto con il n.1 identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.54;
- **Sub. 31:** posto auto coperto, posto al piano seminterrato, distinto con il n.5 identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.31;

CONFINI

- L'appartamento, sub.18, nel suo insieme confina con il sub.19, stenditoio condominiale, via Schiavi d'Abbruzzo.
- Il posto auto scoperto, sub.54, nel suo insieme confina con il sub.55, area di manovra, via Pollutri.
- Il posto auto coperto, sub.31, nel suo insieme confina con il sub.30, area di manovra, terrapieno.

DATI CATASTALI

SUB.18- APPARTAMENTO

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4939	18	6	A2	5	2.5	50 mq	348,61 €	3	

SUB.54- POSTO AUTO SCOPERTO

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4939	54	6	C6	8	14	14 mq	30,37 €	T	

SUB.31- POSTO AUTO COPERTO

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4939	31	6	C6	11	12	12 mq	41,52 €	S1	

CONSISTENZA

Le superfici sono state determinate sulla scorta del rilievo eseguito in loco. La superficie commerciale (superficie convenzionale) è stata determinata utilizzando i coefficienti di ponderazione indicati nell'allegato C del D.P.R. 138/98. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

Destinazione SUB.18- APPARTAMENTO	Superficie Lorda [mq]	Coefficiente [%]	Superficie Convenzionale [mq]	Altezza	Piano
Abitazione	34,30	1,00	34,30	2,90 m	3
Terrazzo	25,00	0,30	7,50		
Terrazzo	86,00	0,10	8,60		
Totale superficie convenzionale:			50,40		
Destinazione SUB.54 - POSTO AUTO SCOPERTO	Superficie Lorda [mq]	Coefficiente [%]	Superficie Convenzionale [mq]	Altezza	Piano
POSTO AUTO SCOPERTO	14,00	0,40	5,60		T
Totale superficie convenzionale:			5,60		
Destinazione SUB.31 - POSTO AUTO COPERTO	Superficie Lorda [mq]	Coefficiente [%]	Superficie Convenzionale [mq]	Altezza	Piano
POSTO AUTO COPERTO	12,00	0,40	4,80	2,40	S1
Totale superficie convenzionale:			4,80		
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE COMPLESSIVA LOTTO 8			60,80		





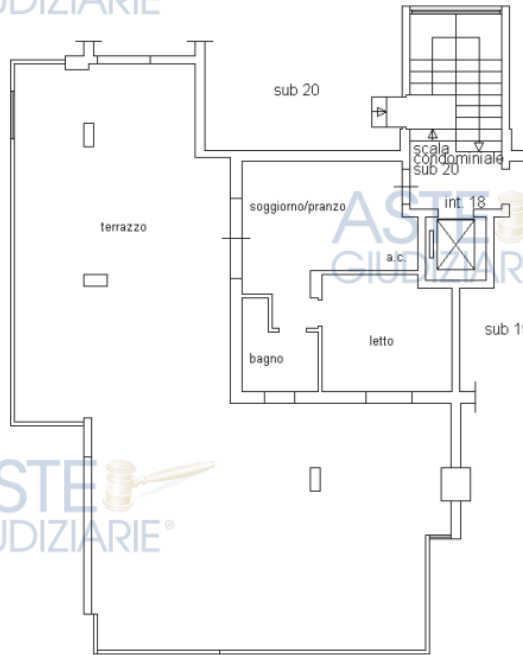






CORRISPONDENZA CATASTALE SUB.18 – APPARTAMENTO

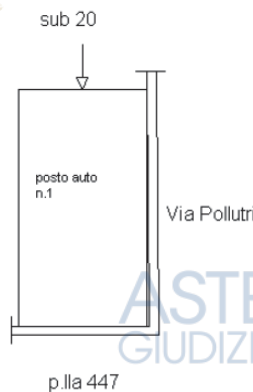
A seguito di sopralluogo è stato riscontrato che la planimetria catastale registrata in data 31/10/2013, prot.n. RM0903522, corrisponde allo stato dei luoghi.



CORRISPONDENZA CATASTALE SUB.54- POSTO AUTO SCOPERTO

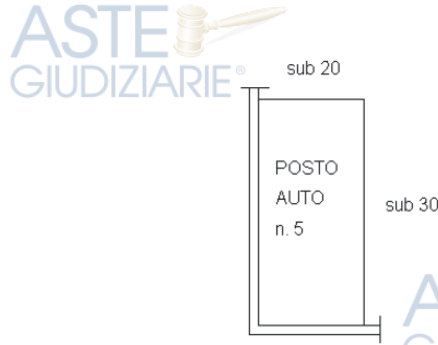


A seguito di sopralluogo è stato riscontrato che la planimetria catastale registrata in data 31/10/2013, prot.n. RM0903522, corrisponde allo stato dei luoghi.



CORRISPONDENZA CATASTALE SUB.31- POSTO AUTO COPERTO

A seguito di sopralluogo è stato riscontrato che la planimetria catastale registrata in data 31/10/2013, prot.n. RM0903522, corrisponde allo stato dei luoghi.

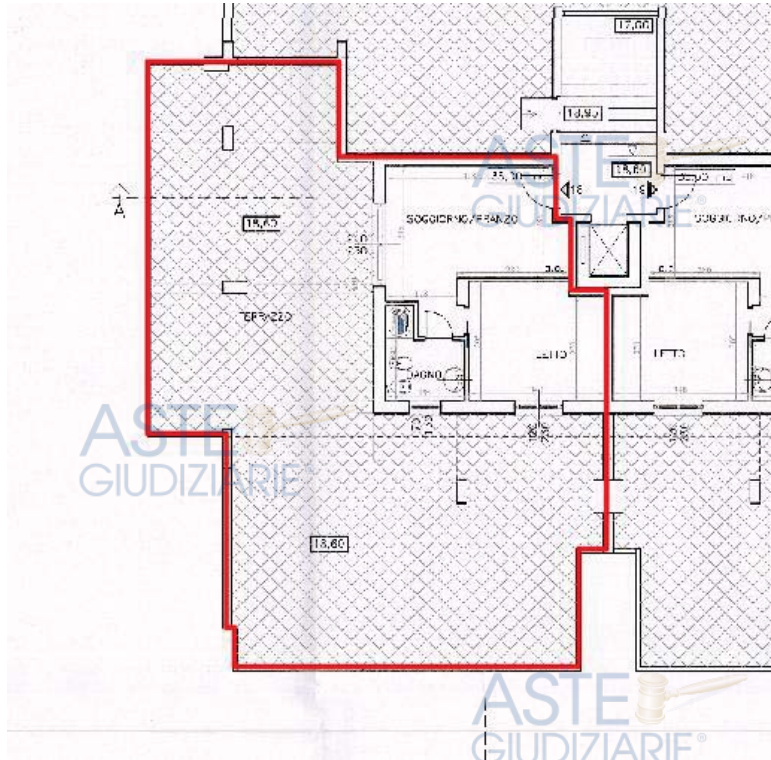


REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito del sopralluogo, è stato riscontrato che lo stato dei luoghi dell'appartamento (sub.18), del posto auto scoperto (sub.54), del posto auto coperto (sub.31), corrisponde all'elaborato grafico della DIA Prot.118924 del 19 settembre 2013.

Stralcio elaborato grafico DIA Prot.118924 del 19 settembre 2013

SUB.18 - appartamento, distinto con l'interno 18:



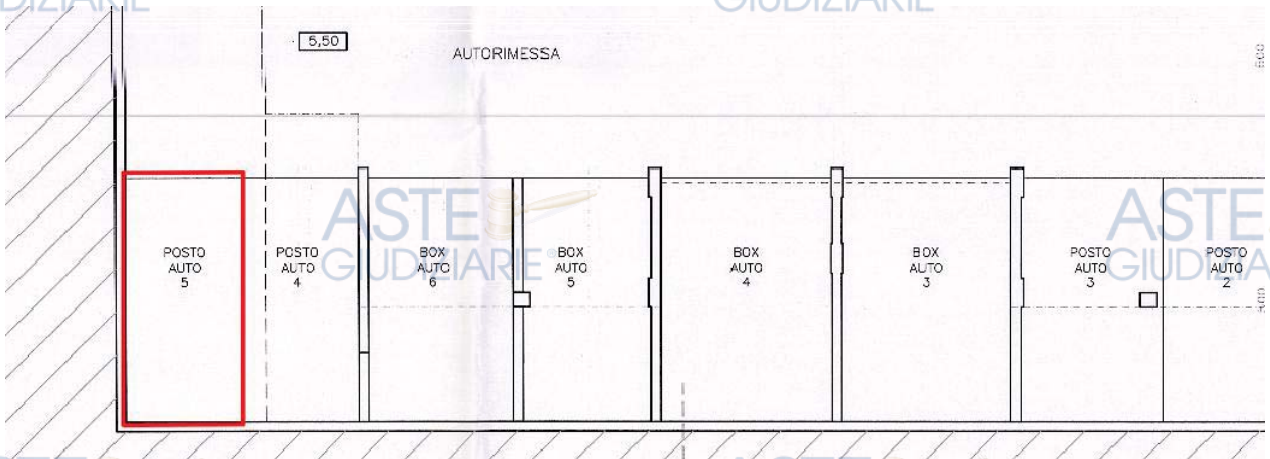
PIANO TERZO

SUB.54 - posto auto scoperto distinto con il n.1:



PIANO TERRA

SUB.31 - posto auto coperto distinto con il n.5:



ASTE GIUDIZIARIE
PIANO SEMINTERRATO

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

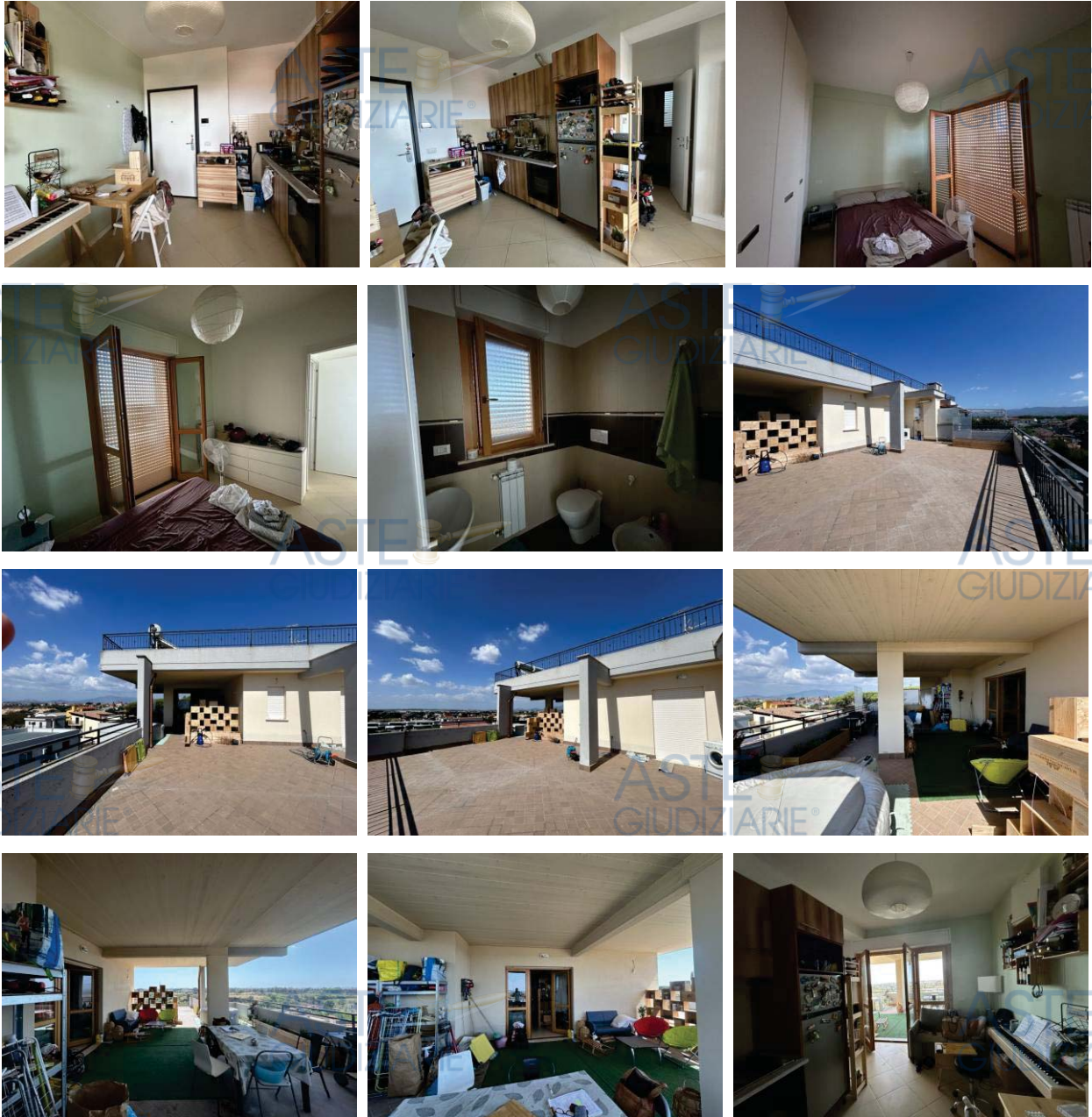
ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



SUB.18: l'appartamento, risulta in buono stato conservativo:



SUB.54: posto auto scoperto, risulta in buono stato conservativo

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

SUB.31: Il posto auto coperto, risulta in sufficiente stato conservativo

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



STATO DI OCCUPAZIONE

Tutti i beni risultano occupati senza titolo opponibile.



CONCLUSIONI STIMA LOTTO 9

Sulla base delle indagini esperite e dei fattori sopra rappresentati, il Valore di Mercato unitario è stato stimato pari a 1.620 euro/mq per immobili in buono stato. Detto importo rientra nel range dei valori della zona OMI di riferimento che si attestano in un range tra i 1.300 euro/mq e 1.900 euro/mq e nel range dei prezzi dei transati che si attestano in un range tra i 1.600 euro/mq e 2.100 euro/mq.

Il Valore di Mercato complessivo del lotto risulta pertanto pari a **102.578,40 euro**, a detto valore sono stati applicati gli adeguamenti e le correzioni previsti dall'art.568 del Codice di Procedura Civile ossia l'assenza della garanzia per vizi.

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa dei valori:

LOTTO 9 VALORE DI MERCATO AI SENSI DELL'ART.568 C. P. C.

QUOTA IN VENDITA: Proprietà 1/1

	Valore stimato		Valore stimato unitario		Superficie commerciale	
sub.18 - APPARTAMENTO	85.730,40	€	1.701,00	€/Mq	50,40	Mq
sub.54 - POSTO AUTO SCOPERTO	9.072,00	€	1.620,00	€/Mq	5,60	Mq
sub.31 - POSTO AUTO COPERTO	7.776,00	€	1.620,00	€/Mq	4,80	Mq
VALORE STIMATO	102.578,40	€	1.620,00	€/Mq	60,80	Mq

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI	-10%	-10.257,84	€	-168,71	€/Mq	60,80	Mq
STATO DI POSSESSO		0,00	€	0,00	€/Mq	0,00	Mq
CORRISPONDENZA CATASTALE		0,00	€	0,00	€/Mq	0,00	Mq
REGOLARITA' URBANISTICA		0,00	€	0,00	€/Mq	0,00	Mq
VALORE DI MERCATO AI SENSI DELL'ART.568 C.P.C.		92.320,56	€	1.518,43	€/Mq	60,80	Mq

LOTTO 10

Il lotto n.9 è formato dai seguenti beni:

- **Sub. 73:** posto auto scoperto allo stato “grezzo”, posto al piano terra, distinto con il n.20 identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.73;
- **Sub. 74:** posto auto scoperto allo stato “grezzo”, posto al piano terra,, distinto con il n.21 identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.74;
- **Sub. 75:** posto auto scoperto allo stato “grezzo”, posto al piano terra, distinto con il n.22 identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.75;
- **Sub. 76:** posto auto scoperto allo stato “grezzo”, posto al piano terra, distinto con il n.23 identificato al catasto fabbricati al foglio 669, particella 4939, sub.76.

CONFINI

- Il posto auto scoperto nel suo insieme confina con il sub.74, area di manovra, rampa pedonale.
- Il posto auto scoperto nel suo insieme confina con il sub.73, rampa pedonale, area di manovra.
- Il posto auto scoperto nel suo insieme confina con il sub.73, rampa pedonale, area di manovra.
- Il posto auto scoperto nel suo insieme confina con il sub.75, p.lla 3411, area di manovra.

SUB.73- POSTO AUTO SCOPERTO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4939	73	6	C6	8	15	15 mq	32,54 €	T	

SUB.74- POSTO AUTO SCOPERTO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4939	73	6	C6	8	15	15 mq	32,54 €	T	

SUB.75- POSTO AUTO SCOPERTO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4939	75	6	C6	8	20	20 mq	43,38 €	T	

SUB.76- POSTO AUTO SCOPERTO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4939	76	6	C6	8	20	20 mq	43,38 €	T	

CONSISTENZA

Le superfici sono state determinate sulla scorta del rilievo eseguito in loco. La superficie commerciale (superficie convenzionale) è stata determinata utilizzando i coefficienti di ponderazione indicati nell'allegato C del D.P.R. 138/98. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

Destinazione	Superficie Lorda [mq]	Coefficiente [%]	Superficie Convenzionale [mq]	Altezza	Piano
SUB.73 - POSTO AUTO SCOPERTO					
POSTO AUTO SCOPERTO	15,00	0,40	6,00		T
Totale superficie convenzionale:			6,00		
Destinazione	Superficie Lorda [mq]	Coefficiente [%]	Superficie Convenzionale [mq]	Altezza	Piano
SUB.74 - POSTO AUTO SCOPERTO					
POSTO AUTO SCOPERTO	15,00	0,40	6,00		T
Totale superficie convenzionale:			6,00		
Destinazione	Superficie Lorda [mq]	Coefficiente [%]	Superficie Convenzionale [mq]	Altezza	Piano
SUB.75 - POSTO AUTO COPERTO					
POSTO AUTO COPERTO	20,00	0,40	8,00		T
Totale superficie convenzionale:			8,00		
Destinazione	Superficie Lorda [mq]	Coefficiente [%]	Superficie Convenzionale [mq]	Altezza	Piano
SUB.76 - POSTO AUTO COPERTO					
POSTO AUTO COPERTO	20,00	0,40	8,00		T
Totale superficie convenzionale:			8,00		
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE COMPLESSIVA LOTTO 10			20,00		

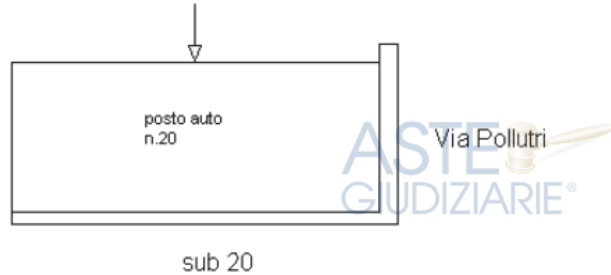


CORRISPONDENZA CATASTALE SUB.73 – POSTO AUTO SCOPERTO

A seguito di sopralluogo, non è stato possibile verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi alla planimetria catastale registrata in data 31/10/2013, prot.n. RM0903522, in quanto il posto auto è stato accatastato ma non realizzato.



sub 74

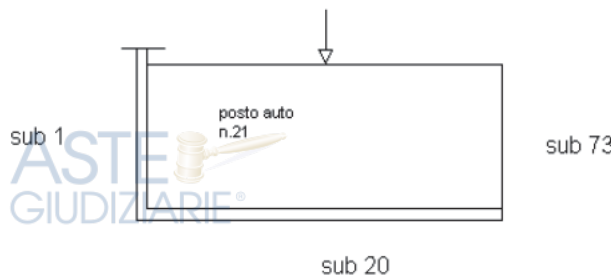


CORRISPONDENZA CATASTALE SUB.74 – POSTO AUTO SCOPERTO

A seguito di sopralluogo, non è stato possibile verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi alla planimetria catastale registrata in data 31/10/2013, prot.n. RM0903522, in quanto il posto auto è stato accatastato ma non realizzato.

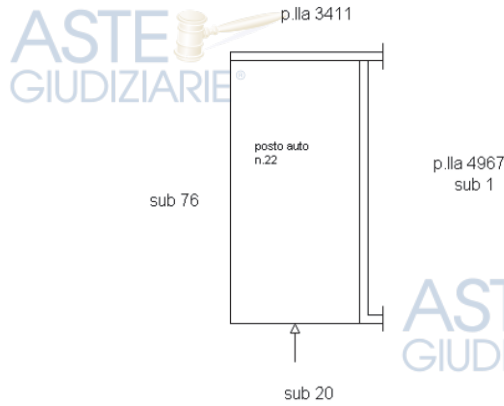


sub 20



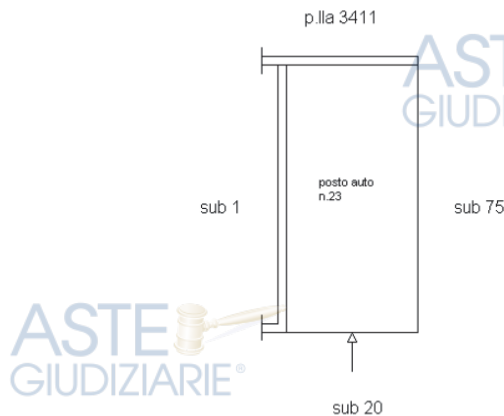
CORRISPONDENZA CATASTALE SUB.75- POSTO AUTO SCOPERTO

A seguito di sopralluogo, non è stato possibile verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi alla planimetria catastale registrata in data 31/10/2013, prot.n. RM0903522, in quanto il posto auto è stato accatastato ma non realizzato.



CORRISPONDENZA CATASTALE SUB.76- POSTO AUTO SCOPERTO

A seguito di sopralluogo, non è stato possibile verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi alla planimetria catastale registrata in data 31/10/2013, prot.n. RM0903522, in quanto il posto auto è stato accatastato ma non realizzato.

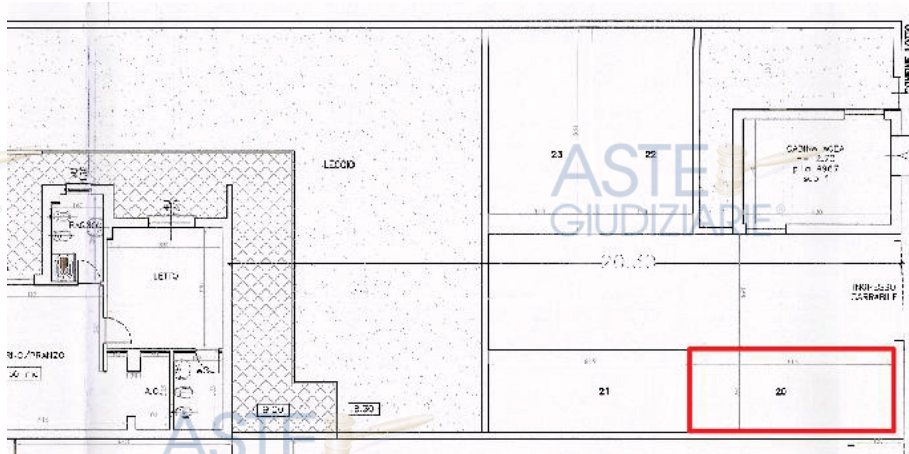


REGOLARITÀ EDILIZIA

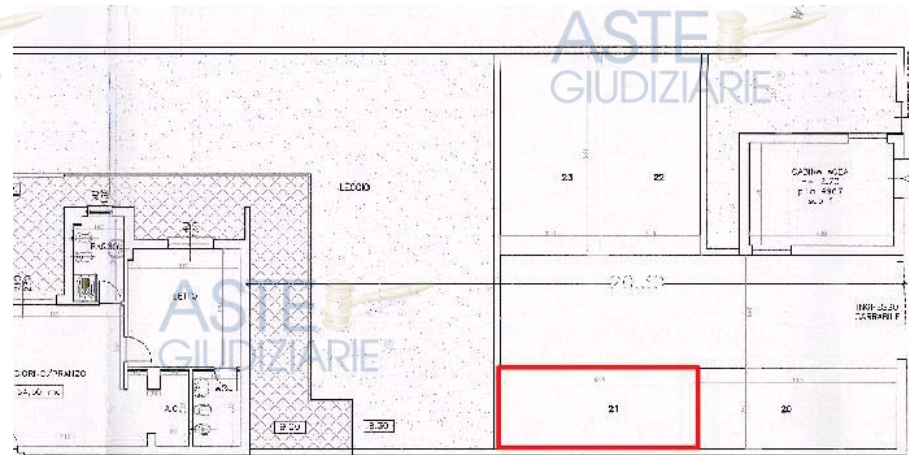
A seguito di sopralluogo, non è stato possibile verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi all'elaborato grafico della DIA Prot.118924 del 19 settembre 2013, in quanto il posto auto non è stato realizzato.

Stralcio elaborato grafico DIA Prot.118924 del 19 settembre 2013

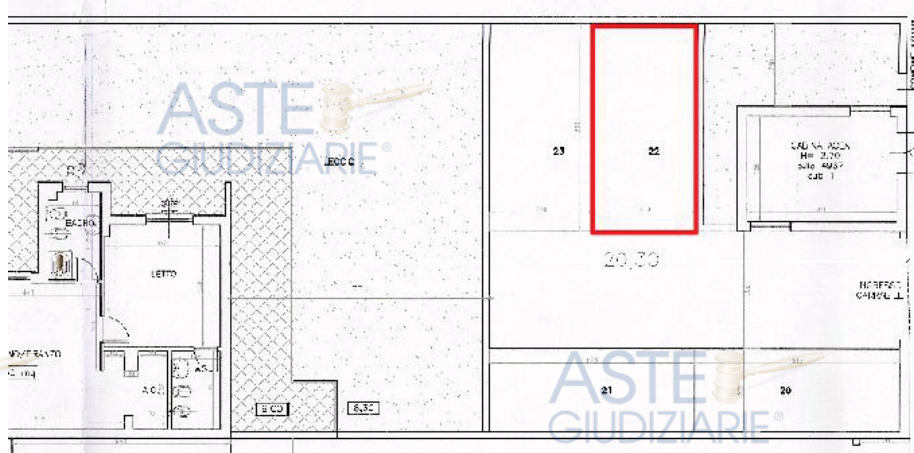
SUB.73 - posto auto scoperto n.20:



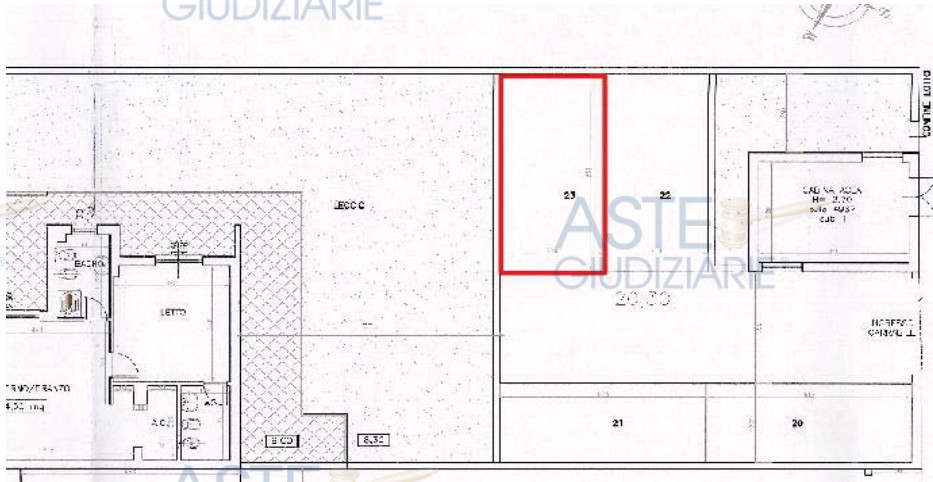
SUB.74 - posto auto scoperto n.21:



SUB.75 - posto auto scoperto n.22:



SUB.76 - posto auto scoperto n.23:



STATO CONSERVATIVO

Tutti i posti auto sono allo stato "grezzo", pertanto sono state stimate opere di completamento pari a 500,00 euro/mq.



STATO DI OCCUPAZIONE

Tutti i beni che costituiscono il lotto n.10 risultano liberi.



CONCLUSIONI STIMA LOTTO 10

Sulla base delle indagini esperite e dei fattori sopra rappresentati, il Valore di Mercato unitario è stato stimato pari a 1.620 euro/mq per immobili in buono stato. Detto importo rientra nel range dei valori della zona OMI di riferimento che si attestano in un range tra i 1.300 euro/mq e 1.900 euro/mq e nel range dei prezzi dei transati che si attestano in un range tra i 1.600 euro/mq e 2.100 euro/mq.

Il Valore di Mercato complessivo del lotto risulta pertanto pari a **45.360,00 euro**, a detto valore sono stati applicati gli adeguamenti e le correzioni previsti dall'art.568 del Codice di Procedura Civile ossia l'assenza della garanzia per vizi e le opere di completamento.

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa dei valori:

LOTTO 10

VALORE DI MERCATO AI SENSI DELL'ART.568 C. P. C.

QUOTA IN VENDITA: Proprietà 1/1

	Valore stimato		Valore stimato unitario		Superficie commerciale	
sub.73 - POSTO AUTO SCOPERTO	9.720,00	€	1.620,00	€/Mq	6,00	Mq
sub.74 - POSTO AUTO SCOPERTO	9.720,00	€	1.620,00	€/Mq	6,00	Mq
sub.75 - POSTO AUTO SCOPERTO	12.960,00	€	1.620,00	€/Mq	8,00	Mq
sub.76 - POSTO AUTO SCOPERTO	12.960,00	€	1.620,00	€/Mq	8,00	Mq
VALORE STIMATO	45.360,00	€	1.620,00	€/Mq	20,00	Mq

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI	-20%	-9.072,00	€	-453,60	€/Mq	20,00	Mq
STATO DI POSSESSO		0,00	€	0,00	€/Mq	0,00	Mq
CORRISPONDENZA CATASTALE		0,00	€	0,00	€/Mq	0,00	Mq
REGOLARITA' URBANISTICA		0,00	€	0,00	€/Mq	0,00	Mq
OPERE DI COMPLETAMENTO		-20.000,00	€	-1.000,00	€/Mq	20,00	Mq
VALORE DI MERCATO AI SENSI DELL'ART.568 C.P.C.		16.288,00	€	814,40	€/Mq	20,00	Mq

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 09 aprile 2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Iacovissi Marco, MRICS



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ALLEGATI

ALLEGATO 1 - Atto di provenienza DEL 13.06.2011 rep.n.16030

ALLEGATO 2 - Convenzione urbanistica del 14.10.2008 rep.n.4920

ALLEGATO 3 - Atto d'obbligo del 18.01.2011 rep.n.7041

ALLEGATO 4 - Atto d'obbligo del 10.07.2007 rep.n.4250

ALLEGATO 5 - Formalità pregiudizievoli

ALLEGATO 6 - Regolamento di condominio e verbale di deposito del 15/01/2014 rep.n. 17214

ALLEGATO 7 - Allegati LOTTO 1

- Stralcio Lotto 1
- Visure storiche catastali
- Planimetrie catastali

ALLEGATO 8 - Allegati LOTTO 2

- Stralcio Lotto 2
- Visure storiche catastali
- Planimetrie catastali
- Contratto di locazione

ALLEGATO 9 - Allegati LOTTO 3

- Stralcio Lotto 3
- Visure storiche catastali
- Planimetrie catastali

ALLEGATO 10 - Allegati LOTTO 4

- Stralcio Lotto 4
- Visure storiche catastali
- Planimetrie catastali
- Contratto di locazione

ALLEGATO 11 - Allegati LOTTO 5

- Stralcio Lotto 5
- Visure storiche catastali
- Planimetrie catastali
- Contratto di locazione

ALLEGATO 12 - Allegati LOTTO 6

- Stralcio Lotto 6
- Visure storiche catastali
- Planimetrie catastali

– Contratto di locazione

ALLEGATO 13 - Allegati LOTTO 7

- Stralcio Lotto 7
- Visure storiche catastali
- Planimetrie catastali
- Contratto di locazione

ALLEGATO 14 - Allegati LOTTO 8

- Stralcio Lotto 8
- Visure storiche catastali
- Planimetrie catastali

ALLEGATO 15 - Allegati LOTTO 9

- Stralcio Lotto 9
- Visure storiche catastali
- Planimetrie catastali

ALLEGATO 16 - Allegati LOTTO 10

- Stralcio Lotto 10
- Visure storiche catastali
- Planimetrie catastali

ALLEGATO 17 - Scia Antincendio del 30.01.25

ALLEGATO 18 - Certificazioni impianto elettrico

ALLEGATO 19 - Certificazioni impianti elettrico, idrico, gas, solare

