
TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia dell'Esperto Stimatore Dott. Ing. Filippo Cascone, nel Fallimento n. 422/2022.

Giudice Delegato
Dott. Fabio Miccio

Curatore Fallimentare
Dott. Alessandro Crispiciani

Fallimento
n. 422/2022



Firmato digitalmente
da

FILIPPO CASCONI

CN = CASCONI FILIPPO
O = Ordine degli Ingegneri
della Provincia di Roma
C = IT

SOMMARIO

| | |
|--|----|
| Incarico | 3 |
| Premessa | 3 |
| Descrizione..... | 4 |
| Confini | 6 |
| Consistenza | 7 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 11 |
| Stato di occupazione | 17 |
| Titolarità catastale | 19 |
| Dati Catastali | 23 |
| Provenienza..... | 33 |
| Formalità pregiudizievoli | 37 |
| Regolarità edilizia..... | 44 |
| Stima del valore commerciale dei beni | 51 |
| Bene N.1 | 51 |
| Bene N.2 | 52 |
| Bene N.3..... | 53 |
| Bene N.4..... | 54 |
| Bene N.5..... | 55 |
| Bene N.6..... | 55 |
| Bene N.7 | 56 |
| Bene N.8..... | 57 |
| Bene N.9..... | 58 |
| Bene N.10 | 58 |
| Bene N.11 | 59 |
| Bene N.12 | 60 |
| Bene N.13 | 61 |
| Bene N.14 e Bene n.15 | 62 |
| Bene N.16 | 62 |
| Riepilogo valori di stima commerciale dei beni | 63 |
| Lotti | 65 |
| Lotto n. 1..... | 65 |
| Lotto n. 2..... | 66 |
| Lotto n. 3..... | 67 |
| Lotto n. 4..... | 68 |
| Lotto n. 5..... | 69 |
| Lotto n. 6..... | 70 |
| Considerazioni | 71 |

INCARICO

Il sottoscritto Dott. Ing. Filippo Cascone, con studio in Via Latina, 67/G - 00179 - Roma (RM), e-mail ing.filippo.cascone@virgilio.it, PEC filippocascone@pec.ording.roma.it, Tel. 06.7824143, è stato nominato Esperto Stimatore per la valutazione degli immobili siti in Roma e in Frascati (RM)

PREMESSA

I beni oggetto di indagine sono i seguenti immobili:

Bene n. 1 - Appartamento ubicato Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Interno: 1 Piano: T – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 16 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

Bene n. 2 – Locale di deposito ubicato a Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Piano: S1 – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 30 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

Bene n. 3 – Posto auto ubicato a Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Piano: T – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 11 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

Bene n. 4 – Posto auto ubicato a Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Piano: T – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 6 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

Bene n. 5 – Locale di deposito ubicato a Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Piano: S1 – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 31 (per il diritto di proprietà per la quota di 3/30)

Bene n. 6 – Costruzione e fabbricato per speciali esigenze pubbliche ubicata a Roma (RM) – Via Tuscolana Snc – Piano: T – Foglio: 1003 Particella: 138 (per il diritto di proprietà per la quota di 12/120)

Bene n. 7 – Appartamento ubicato a Roma (RM) – Via Callicrate civico 32 – Piano: T – Foglio: 1008 Particella: 384 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

Bene n. 8 – Locale di deposito ubicato a Roma (RM) – Via Callicrate civico 32 – Piano: T – Foglio: 1008 Particella: 384 Sub: 2 (per il diritto di proprietà per la quota di 333/1000)

Bene n. 9 – Box auto ubicato a Roma (RM) – Via Callicrate civico 34 – Piano: T – Foglio: 1008 Particella: 1037 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

Bene n. 10 – Appartamento ubicato a Roma (RM) – Via San Donato di Ninea civico 24 – Piano: 3 – Foglio: 1011 Particella: 1388 Sub: 588 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

Bene n. 11 – Box auto ubicato a Roma (RM) – Via San Donato di Ninea civico 26 – Piano: S1 – Foglio: 1011 Particella: 1388 Sub: 585 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

Bene n. 12 – Abitazione in villino ubicata a Roma (RM) – Via del Fosso di Sant'Andrea civico 92/24 Villino 7 – Piano: T-1-2-S1 – Foglio: 1014 Particella: 1502 Sub: 10-17 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

Bene n. 13 – Box auto ubicato a Roma (RM) – Via del Fosso di Sant'Andrea civico 92/23 Villino 7 – Piano: S1 – Foglio: 1014 Particella: 1502 Sub: 22 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

Bene n. 14 – Appartamento ubicato a Frascati (RM) – Via Ventidue Rubbia civico 58 – Piano: T Foglio: 17 Particella: 1012 (per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000)

Bene n. 15 – Appartamento ubicato a Frascati (RM) – Via Ventidue Rubbia civico 58 – Piano: T Foglio: 17 Particella: 1013 (per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000)

Bene n. 16 – Appezamento di terreno ubicato a Frascati (RM) – Qualità: Prato Foglio: 17 Particella: 1011 (per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000)

DESCRIZIONE

Bene n. 1 - Appartamento ubicato Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Interno: 1 Piano: T – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 16 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

L'immobile è composto da ingresso, corridoio, cucina, numero tre camere e servizio igienico.

Bene n. 2 – Locale di deposito ubicato a Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Piano: S1 – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 30 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

L'immobile è ubicato al piano terreno dell'edificio di riferimento e si compone di un unico locale.

Bene n. 3 – Posto auto ubicato a Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Piano: T – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 11 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

Si tratta di posto auto scoperto posto su piazzale esterno del complesso edilizio di riferimento catastalmente identificato con la lettera "L".

Bene n. 4 – Posto auto ubicato a Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Piano: T – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 6 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

Si tratta di posto auto scoperto posto su piazzale esterno del complesso edilizio di riferimento catastalmente identificato con la lettera "E".

Bene n. 5 – Locale di deposito ubicato a Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Piano: S1 – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 31 (per il diritto di proprietà per la quota di 3/30)

L'immobile è ubicato al piano sottostrada dell'edificio di riferimento e si compone di un unico locale.

Bene n. 6 – Costruzione e fabbricato per speciali esigenze pubbliche ubicata a Roma (RM) – Via Tuscolana Snc – Piano: T – Foglio: 1003 Particella: 138 (per il diritto di proprietà per la quota di 12/120)

Trattasi di area destinata a stazione di servizio per il rifornimento di carburante.

I manufatti, bene numero 1, bene numero 2, bene numero 3, bene numero 4, bene numero 5 e bene numero 6 si trovano nella Zona XVI "Torrenova", sita nell'area est della città di Roma, a ridosso ed esternamente al Grande Raccordo Anulare, fra la Via Casilina a nord e la Via Tuscolana a sud, ricompresa all'interno del territorio del Municipio 7; la Zona è confinante a nord con la Zona XIII Torre Angela, a est con la Zona XVII "Torre Gaia", a sud con la Zona XIX "Casal Morena" e a ovest con la Zona XV "Torre Maura".

La zona di appartenenza, in linea generale, può definirsi discretamente servita con presenza di servizi pubblici e privati e con collegamenti mediante mezzi pubblici: è raggiungibile dalle stazioni della linea ferroviaria "Roma-Giardinetti": "Giardinetti" e dalle stazioni della linea C della Metropolitana: "Giardinetti" e "Torrenova".

Bene n. 7 – Appartamento ubicato a Roma (RM) – Via Callicrate civico 32 – Piano: T – Foglio: 1008 Particella: 384 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

L'immobile è composto da ingresso, soggiorno, corridoio, numero due camere, servizio igienico, cucina e area esterna di pertinenza.

Bene n. 8 – Locale di deposito ubicato a Roma (RM) – Via Callicrate civico 32 – Piano: T – Foglio: 1008 Particella: 384 Sub: 2 (per il diritto di proprietà per la quota di 333/1000)

L'immobile è ubicato al piano terreno dell'edificio di riferimento e si compone di un unico locale.

Bene n. 9 – Box auto ubicato a Roma (RM) – Via Callicrate civico 34 – Piano: T – Foglio: 1008 Particella: 1037 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

Si tratta di box auto posto al piano terreno dell'edificio di riferimento.

Bene n. 10 – Appartamento ubicato a Roma (RM) – Via San Donato di Ninea civico 24 – Piano: 3 – Foglio: 1011 Particella: 1388 Sub: 588 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

L'immobile è composto da ingresso/soggiorno, angolo cottura, numero due camere, servizio igienico, ripostiglio e area esterna di pertinenza.

Bene n. 11 – Box auto ubicato a Roma (RM) – Via San Donato di Ninea civico 26 – Piano: S1 – Foglio: 1011 Particella: 1388 Sub: 585 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

Si tratta di box auto posto al piano sottostrada dell'edificio di riferimento.

Bene n. 12 – Abitazione in villino ubicata a Roma (RM) – Via del Fosso di Sant'Andrea civico 92/24 Villino 7 – Piano: T-1-2-S1 – Foglio: 1014 Particella: 1502 Sub: 10-17 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

L'immobile si sviluppa su quattro livelli comunicanti tra loro a mezzo scale interne. Al piano terreno è composto da ingresso/soggiorno, cucina, servizio igienico e area esterna di pertinenza; al piano primo è composto da disimpegno, numero tre camere, numero due servizi igienici e area esterna di pertinenza; al piano secondo (sottotetto) è composto da un unico locale-soffitta; al piano sottostrada, destinato a cantina, è composto da tre locali.

Bene n. 13 – Box auto ubicato a Roma (RM) – Via del Fosso di Sant'Andrea civico 92/23 Villino 7 – Piano: S1 – Foglio: 1014 Particella: 1502 Sub: 22 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

Si tratta di box auto posto al piano sottostrada dell'edificio di riferimento.

I manufatti, bene numero 7, bene numero 8, bene numero 9, bene numero 10, bene numero 11, bene numero 12 e bene numero 13 si trovano nella Zona XIX "Casal Morena", sita nell'area sud-est della città di Roma, a ridosso ed esternamente al Grande Raccordo Anulare, fra la Via Tuscolana a nord e la Via Appia Nuova a sud-ovest, ricompresa all'interno del territorio del Municipio 7; la Zona è confinante a nord con le Zone XVI "Torrenova" e XVII "Torre Gaia", a nord-est con il Comune di Frascati, a est con il Comune di Grottaferrata, a sud-ovest con il Comune di Ciampino e con la Zona XX Aeroporto di Ciampino e a ovest con la Zona XVIII "Capannelle".

La zona di appartenenza, può definirsi scarsamente servita in ordine alla presenza di servizi pubblici e privati e collegamenti mediante mezzi pubblici.

Bene n. 14 – Appartamento ubicato a Frascati (RM) – Via Ventidue Rubbia civico 58 – Piano: T Foglio: 17 Particella: 1012 (per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000)

Si tratta di monoblocco prefabbricato composto da ingresso, servizio igienico, numero due camere; sussiste un locale cucina adiacente realizzato con materiali diversi.

Bene n. 15 – Appartamento ubicato a Frascati (RM) – Via Ventidue Rubbia civico 58 – Piano: T Foglio: 17 Particella: 1013 (per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000)

Si tratta di monoblocco prefabbricato. In sede di sopralluogo è stato possibile visionare l'immobile esclusivamente dall'esterno e dalle informazioni assunte nella medesima sede è stato riferito che esso è composto da ingresso, servizio igienico, camera e cucina.

Bene n. 16 – Appezamento di terreno ubicato a Frascati (RM) – Qualità: Prato Foglio: 17 Particella: 1011 (per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000)

Si tratta di terreno con accesso da Via Ventidue Rubbia civico 58.

I manufatti, bene numero 14, bene numero 15 e bene numero 16 si trovano a Frascati Comune della città metropolitana di Roma Capitale, nell'area dei Castelli Romani, sui Colli Albani, a 326 metri sul livello del mare, al di sotto del versante nord-ovest del monte Tuscolo, attraversato dalla Via

Tuscolana, in posizione dominante rispetto Roma, stretta tra Grottaferrata a ovest e Monte Porzio Catone a est con parte del suo territorio che è compreso all'interno dei confini del Parco regionale dei Castelli Romani.

La zona di appartenenza, può definirsi servita in ordine alla presenza di servizi pubblici e privati e collegamenti mediante mezzi pubblici. Il comune è servito dalla rete di autolinee interurbane che lo collegano con Roma. Il territorio del comune di Frascati è attraversato da due linee ferroviarie: "Ferrovia Roma-Frascati" e "Ferrovia Roma-Cassino-Napoli".

CONFINI

Bene n. 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Interno: 1 Piano: T – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 16

I confini dell'immobile sono: il vano scale, il distacco verso Via Tuscolana, il subalterno 18, salvo altri.

Bene n. 2 – Locale di deposito ubicato a Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Piano: S1 – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 30

I confini dell'immobile sono: il vano scale, il distacco verso Via Tuscolana, il subalterno 31, salvo altri.

Bene n. 3 – Posto auto ubicato a Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Piano: T – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 11

I confini dell'immobile sono: l'area di manovra, il distacco verso Via Tuscolana, il subalterno 20, salvo altri.

Bene n. 4 – Posto auto ubicato a Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Piano: T – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 6

I confini dell'immobile sono: l'area di manovra, il subalterno 5, il distacco verso la particella 652, salvo altri.

Bene n. 5 – Locale di deposito ubicato a Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Piano: S1 – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 31

I confini dell'immobile sono: il vano scale, il distacco verso la particella 652, il subalterno 30, salvo altri.

Bene n. 6 – Costruzione e fabbricato per speciali esigenze pubbliche ubicata a Roma (RM) – Via Tuscolana Snc – Piano: T – Foglio: 1003 Particella: 138

I confini dell'immobile sono: il distacco verso Via del Muro Linari, il distacco verso Via Tuscolana, la particella 137, salvo altri.

Bene n. 7 – Appartamento ubicato a Roma (RM) – Via Callicrate civico 32 – Piano: T – Foglio: 1008 Particella: 384

I confini dell'immobile sono: l'area di manovra, il distacco verso Via Callicrate, il distacco verso il locale sub 20, salvo altri.

Bene n. 8 – Locale di deposito ubicato a Roma (RM) – Via Callicrate civico 32 – Piano: T – Foglio: 1008 Particella: 384 Sub: 2

I confini dell'immobile sono: il distacco verso Via Callicrate, la particella 1037, la particella 385, salvo altri.

Bene n. 9 – Box auto ubicato a Roma (RM) – Via Callicrate civico 34 – Piano: T – Foglio: 1008 Particella: 1037

I confini dell'immobile sono: l'area esterna della particella 384, la particella 383, il subalterno 2 della particella 384, salvo altri.

Bene n. 10 – Appartamento ubicato a Roma (RM) – Via San Donato di Ninea civico 24 – Piano: 3 – Foglio: 1011 Particella: 1388 Sub: 588

I confini dell'immobile sono: il vano scale, il distacco verso Via Torre di Morena, il distacco verso cortile di ingresso all'edificio, salvo altri.

Bene n. 11 – Box auto ubicato a Roma (RM) – Via San Donato di Ninea civico 26 – Piano: S1 – Foglio: 1011 Particella: 1388 Sub: 585

I confini dell'immobile sono: l'area di manovra, il posto auto contraddistinto col numero 29, il posto auto contraddistinto col numero 31, salvo altri.

Bene n. 12 – Abitazione in villino ubicata a Roma (RM) – Via del Fosso di Sant'Andrea civico 92/24 Villino 7 – Piano: T-1-2-S1 – Foglio: 1014 Particella: 1502 Sub: 10-17

I confini dell'immobile sono: il distacco verso Via del Fosso di Sant'Andrea, l'immobile subalterno 22, il villino distinto col numero 6F, salvo altri.

Bene n. 13 – Box auto ubicato a Roma (RM) – Via del Fosso di Sant'Andrea civico 92/23 Villino 7 – Piano: S1 – Foglio: 1014 Particella: 1502 Sub: 22

I confini dell'immobile sono: il distacco verso Via del Fosso di Sant'Andrea, l'immobile subalterno 10-17, il villino distinto col numero 8, salvo altri.

Bene n. 14 – Appartamento ubicato a Frascati (RM) – Via Ventidue Rubbia civico 58 – Piano: T Foglio: 17 Particella: 1012

I confini dell'immobile sono: la particella 1011 su più lati, salvo altri.

Bene n. 15 – Appartamento ubicato a Frascati (RM) – Via Ventidue Rubbia civico 58 – Piano: T Foglio: 17 Particella: 1013

I confini dell'immobile sono: la particella 1011 su più lati, salvo altri.

Bene n. 16 – Appezamento di terreno ubicato a Frascati (RM) – Qualità: Prato Foglio: 17 Particella: 1011 (per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000)

I confini dell'immobile sono: la particella 33, la particella 34 e la particella 1009 del foglio 17, salvo altri.

CONSISTENZA

Bene n. 1 - Appartamento ubicato Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Interno: 1 Piano: T – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 16 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

L'immobile, sulla scorta dello stato dei luoghi come riscontrabile in sede di accesso, nonché sulla scorta di quanto rappresentato nella planimetria catastale (allegata), sviluppa una superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 96 mq.

La superficie commerciale di 96 mq in cifra tonda, è stata così calcolata:

- appartamento (coefficiente pari a 1) = 96,00 mq

Bene n. 2 – Locale di deposito ubicato a Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Piano: S1 – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 30 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

L'immobile, sulla scorta dello stato dei luoghi come riscontrabile in sede di accesso, nonché sulla scorta di quanto rappresentato nella planimetria catastale (allegata), sviluppa una superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 41 mq.

La superficie commerciale, di 41 mq in cifra tonda, è stata così calcolata:

- deposito (coefficiente pari a 1,00) = 41,00 mq

Bene n. 3 – Posto auto ubicato a Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Piano: T – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 11 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

L'immobile, sulla scorta dello stato dei luoghi come riscontrabile in sede di accesso, non risulta essere "materializzato" e, dunque, non è stato possibile eseguire rilievo metrico; dunque, è possibile considerare la consistenza desumibile dal censimento catastale che risulta essere pari a 40 mq.

La superficie commerciale, di 40 mq in cifra tonda, è stata così calcolata:

- posto auto (coefficiente pari a 1,00) = 40,00 mq

Bene n. 4 – Posto auto ubicato a Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Piano: T – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 6 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

L'immobile, sulla scorta dello stato dei luoghi come riscontrabile in sede di accesso, non risulta essere "materializzato" e, dunque, non è stato possibile eseguire rilievo metrico; dunque, è possibile considerare la consistenza desumibile dal censimento catastale che risulta essere pari a 63 mq.

La superficie commerciale, di 63 mq in cifra tonda, è stata così calcolata:

- posto auto (coefficiente pari a 1,00) = 63,00 mq

Bene n. 5 – Locale di deposito ubicato a Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Piano: S1 – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 31 (per il diritto di proprietà per la quota di 3/30)

L'immobile, sulla scorta dello stato dei luoghi come riscontrabile in sede di accesso, nonché sulla scorta di quanto rappresentato nella planimetria catastale (allegata), sviluppa una superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 74 mq.

La superficie commerciale, di 74 mq in cifra tonda, è stata così calcolata:

- deposito (coefficiente pari a 1,00) = 74,00 mq

Bene n. 6 – Costruzione e fabbricato per speciali esigenze pubbliche ubicata a Roma (RM) – Via Tuscolana Snc – Piano: T – Foglio: 1003 Particella: 138 (per il diritto di proprietà per la quota di 12/120)

L'immobile, sulla scorta dello stato dei luoghi come riscontrabile in sede di accesso, nonché sulla scorta di quanto rappresentato nella planimetria catastale (allegata), sviluppa una superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 587 mq.

La superficie commerciale, di 587 mq in cifra tonda, è stata così calcolata:

- unità immobiliare (coefficiente pari a 1,00) = 587,00 mq

Bene n. 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) – Via Callicrate civico 32 – Piano: T – Foglio: 1008
Particella: 384 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

L'immobile, sulla scorta dello stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile, nonché sulla scorta di quanto rappresentato nella planimetria catastale (allegata), sviluppa una superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 97 mq.

La superficie commerciale di 97 mq in cifra tonda, è stata così calcolata:

- appartamento (coefficiente pari a 1) = 85,00 mq
- area esterna di pertinenza (coefficiente pari a 0,10) = 12,00 mq

Bene n. 8 – Locale di deposito ubicato a Roma (RM) – Via Callicrate civico 32 – Piano: T – Foglio: 1008
Particella: 384 Sub: 2 (per il diritto di proprietà per la quota di 333/1000)

L'immobile, sulla scorta dello stato dei luoghi come riscontrabile in sede di accesso, nonché sulla scorta di quanto rappresentato nella planimetria catastale (allegata), sviluppa una superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 3,5 mq.

La superficie commerciale, di 3,5 mq in cifra tonda, è stata così calcolata:

- deposito (coefficiente pari a 1,00) = 3,50 mq

Bene n. 9 – Box auto ubicato a Roma (RM) – Via Callicrate civico 34 – Piano: T – Foglio: 1008
Particella: 1037 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

L'immobile, sulla scorta dello stato dei luoghi come riscontrabile in sede di accesso, nonché sulla scorta di quanto rappresentato nella planimetria catastale (allegata), sviluppa una superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 28 mq.

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

- autorimessa (coefficiente pari a 1,00) = 27,00 mq

Bene n. 10 - Appartamento ubicato a Roma (RM) – Via San Donato di Ninea civico 24 – Piano: 3 – Foglio: 1011 Particella: 1388 Sub: 588 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

L'immobile, sulla scorta dello stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile, nonché sulla scorta di quanto rappresentato nella planimetria catastale (allegata), sviluppa una superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 119 mq.

La superficie commerciale di 119 mq in cifra tonda, è stata così calcolata:

- appartamento (coefficiente pari a 1) = 117,00 mq
- area esterna di pertinenza (coefficiente pari a 0,30) = 2,00 mq

Bene n. 11 – Box auto ubicato a Roma (RM) – Via San Donato di Ninea civico 26 – Piano: S1 – Foglio: 1011 Particella: 1388 Sub: 585 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

L'immobile, sulla scorta dello stato dei luoghi come riscontrabile in sede di accesso, nonché sulla scorta di quanto rappresentato nella planimetria catastale (allegata), sviluppa una superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 29 mq.

La superficie commerciale, di 27 mq in cifra tonda, è stata così calcolata:

- autorimessa (coefficiente pari a 1,00) = 29,00 mq

Bene n. 12 - Abitazione in villino ubicata a Roma (RM) – Via del Fosso di Sant’Andrea civico 92/24 Villino 7– Piano: T-1-2-S1 – Foglio: 1014 Particella: 1502 Sub: 10-17 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

L’immobile, sulla scorta dello stato dei luoghi come all’attualità riscontrabile, nonché sulla scorta di quanto rappresentato nella planimetria catastale (allegata), sviluppa una superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 182 mq.

La superficie commerciale di 182 mq in cifra tonda, è stata così calcolata:

- appartamento (coefficiente pari a 1) = 120,00 mq
- area esterna di pertinenza piano terra (coefficiente pari a 0,10) = 12,00 mq
- area esterna di pertinenza piano primo (coefficiente pari a 0,30) = 5,00 mq
- soffitta (coefficiente pari a 0,50) = 23,00 mq
- cantina (coefficiente pari a 0,50) = 22,00 mq

Bene n. 13 – Box auto ubicato a Roma (RM) – Via del Fosso di Sant’Andrea civico 92/23 Villino 7 – Piano: S1 – Foglio: 1014 Particella: 1502 Sub: 22 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

L’immobile, sulla scorta dello stato dei luoghi come riscontrabile in sede di accesso, nonché sulla scorta di quanto rappresentato nella planimetria catastale (allegata), sviluppa una superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 49 mq.

La superficie commerciale, di 49 mq in cifra tonda, è stata così calcolata:

- autorimessa (coefficiente pari a 1,00) = 49,00 mq

Bene n. 14 – Appartamento ubicato a Frascati (RM) – Via Ventidue Rubbia civico 58 – Piano: T Foglio: 17 Particella: 1012 (per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000)

L’immobile, sulla scorta dello stato dei luoghi come riscontrabile in sede di accesso, nonché sulla scorta di quanto rappresentato nella planimetria catastale (allegata), sviluppa una superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 30 mq.

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

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

Bene n. 15 – Appartamento ubicato a Frascati (RM) – Via Ventidue Rubbia civico 58 – Piano: T Foglio: 17 Particella: 1013 (per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000)

In sede di sopralluogo non è stato possibile avere accesso all’immobile e, dunque, è possibile considerare la consistenza desumibile dal censimento catastale che risulta essere pari a 18 mq

La superficie commerciale di 18 mq in cifra tonda, è stata così calcolata:

- appartamento (coefficiente pari a 1) = 18,00 mq

Bene n. 16 – Appezamento di terreno ubicato a Frascati (RM) – Foglio: 17 Particella: 1011 (per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000)

Il terreno, sulla scorta di quanto desumibile, dal censimento catastale sviluppa una superficie pari a 18 mq

La superficie commerciale di 2.322 mq in cifra tonda, è stata così calcolata:

- terreno (coefficiente pari a 1) = 2.322,00 mq

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Bene n. 1 - Appartamento ubicato Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Interno: 1 Piano: T – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 16 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

L'edificio di riferimento ha rivestimento a intonaco tinteggiato e consta di numero quattro livelli in elevazione. L'ingresso al complesso edilizio è possibile dal civico 1351 (catastalmente 1531) di Via Tuscolana e dal cancello metallico posto su strada al civico 8 di Via del Muro Linari di accesso al piazzale carrabile su cui insiste il portoncino di metallo e vetri di introduzione all'androne dell'edificio. L'androne dell'edificio è pavimentato a pietra naturale e rivestito a intonaco tinteggiato; il corpo scale ha pedata e alzata rivestite a pietra naturale. L'edificio non è dotato di ascensore.

Le caratteristiche intrinseche fondamentali dell'unità immobiliare all'attualità riscontrabili sono così di seguito riassumibili (documentazione fotografica in allegato):

- portoncino d'ingresso – legno;
- pavimentazione – parquet melaminico;
- soffitti – rifiniti a intonaco tinteggiato;
- rivestimenti – intonaco tinteggiato;
- rivestimento cucina e servizi igienici – piastrelle ceramiche ovvero intonaco tinteggiato;
- pavimentazione servizio igienico – piastrelle ceramiche;
- dotazioni servizio igienico – vaso, lavabo, bidet e doccia;
- serramenti interni – legno;
- serramenti esterni – metallo con vetro semplice, serrande avvolgibili di pvc;
- porta ingresso verso area esterna – serranda metallica.

La dotazione impiantistica/tecnologica è così riassumibile:

- impianto citofonico appartamento – semplice;
- impianto di riscaldamento appartamento – autonomo con caldaia esterna e ACS con scaldabagno elettrico;
- impianto elettrico appartamento – dotato di apparecchiature di comando e controllo;
- impianto idrico appartamento – allacciato rete idrica;
- impianto erogazione gas appartamento – collegato alla rete di distribuzione.

In ordine allo stato di conservazione e manutenzione, esso immobile si può definire “da ristrutturare”.

Bene n. 2 – Locale di deposito ubicato a Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Piano: S1 – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 30 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

L'immobile è posto al piano sottostrada dell'edificio di riferimento e avviene dal civico 1351 (catastalmente 1531) di Via Tuscolana e dal cancello metallico posto su strada al civico 8 di Via del Muro Linari di introduzione al piazzale carrabile su cui insiste una serranda metallica di accesso al locale medesimo.

Le caratteristiche intrinseche fondamentali dell'unità immobiliare all'attualità riscontrabili sono così di seguito riassumibili (documentazione fotografica in allegato):

- portone d'ingresso – serranda metalliche;
- rivestimento – tinteggiato;
- soffitto – tinteggiato.

In ordine allo stato di conservazione e manutenzione, esso immobile si può definire “da ristrutturare”.

Bene n. 3 – Posto auto ubicato a Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Piano: T – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 11 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

L'immobile è posto al piano terreno dell'edificio di riferimento ed avviene dal civico 1351 (catastalmente 1531) di Via Tuscolana e dal cancello metallico posto su strada al civico 8 di Via del Muro Linari di introduzione al piazzale carrabile. Il posto auto scoperto all'attualità non risulta “materializzato”.

In ordine allo stato di conservazione e manutenzione, esso immobile si può definire “usabile”.

Bene n. 4 – Posto auto ubicato a Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Piano: T – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 6 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

L'immobile è posto al piano terreno dell'edificio di riferimento ed avviene dal civico 1351 (catastalmente 1531) di Via Tuscolana e dal cancello metallico posto su strada al civico 8 di Via del Muro Linari di introduzione al piazzale carrabile. Il posto auto scoperto all'attualità non risulta “materializzato”.

In ordine allo stato di conservazione e manutenzione, esso immobile si può definire “usabile”.

Bene n. 5 – Locale di deposito ubicato a Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Piano: S1 – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 31 (per il diritto di proprietà per la quota di 3/30)

L'ingresso all'immobile è possibile dall'androne dell'edificio di riferimento a mezzo di rampa di scale discendente di accesso al piano sottostrada. L'accesso all'edificio avviene dal civico 1351 (catastalmente 1531) di Via Tuscolana e dal cancello metallico posto su strada al civico 8 di Via del Muro Linari di introduzione al piazzale carrabile su cui insiste anche altro ingresso all'immobile mediante un portoncino di metallo.

Le caratteristiche intrinseche fondamentali dell'unità immobiliare all'attualità riscontrabili sono così di seguito riassumibili (documentazione fotografica in allegato):

- porta di ingresso interna – legno;
- porta di ingresso esterna – metallo;
- finiture – allo stesso grezzo.

In ordine allo stato di conservazione e manutenzione, esso immobile si può definire “da ristrutturare”.

Bene n. 6 – Costruzione e fabbricato per speciali esigenze pubbliche ubicata a Roma (RM) – Via Tuscolana Snc – Piano: T – Foglio: 1003 Particella: 138 (per il diritto di proprietà per la quota di 12/120)

Trattasi di area destinata a stazione di servizio per il rifornimento di carburante.

In ordine allo stato di conservazione e manutenzione, esso immobile si può definire “usabile”.

Bene n. 7 – Appartamento ubicato a Roma (RM) – Via Callicrate civico 32 – Piano: T – Foglio: 1008 Particella: 384 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

L’edificio di riferimento ha rivestimento a intonaco tinteggiato. L’ingresso all’immobile è possibile dal civico 32 di Via Callicrate a mezzo di cancelletto metallico posto su strada di introduzione a un’area pedonale su cui insiste il portoncino di ingresso all’immobile preceduto da piccola rampa di scale ascendente; l’ingresso è possibile anche a mezzo cancello metallico a doppia partita posto su strada di introduzione a un’area carrabile adiacente a camminamento e area recintata destinata a verde.

Le caratteristiche intrinseche fondamentali dell’unità immobiliare all’attualità riscontrabili sono così di seguito riassumibili (documentazione fotografica in allegato):

- portoncino d’ingresso – di tipo blindato;
- pavimentazione – piastrelle ceramiche;
- soffitti – rifiniti a intonaco tinteggiato;
- rivestimenti – intonaco tinteggiato;
- rivestimento cucina e servizio igienico – piastrelle ceramiche ovvero intonaco tinteggiato;
- pavimentazione servizio igienico – piastrelle ceramiche;
- dotazioni servizio igienico – vaso, lavabo, bidet e vasca;
- serramenti interni – legno;
- serramenti esterni – legno con vetro semplice ovvero metallo con vetro semplice, grate di sicurezza ove presenti;
- pavimentazione area esterna di pertinenza – piastrelle ovvero bollettonato di porfido;

La dotazione impiantistica/tecnologica è così riassumibile:

- impianto di riscaldamento e ACS appartamento – autonomo con caldaia esterna;
- impianto elettrico appartamento – dotato di apparecchiature di comando e controllo;
- impianto idrico appartamento – allacciato rete idrica;
- impianto erogazione gas appartamento – collegato alla rete di distribuzione.

In ordine allo stato di conservazione e manutenzione, esso immobile si può definire “abitabile/da ristrutturare”.

Bene n. 8 – Locale di deposito ubicato a Roma (RM) – Via Callicrate civico 32 – Piano: T – Foglio: 1008 Particella: 384 Sub: 2 (per il diritto di proprietà per la quota di 333/1000)

L'ingresso all'immobile è possibile dal civico 32 di Via Callicrate a mezzo di cancelletto metallico posto su strada di introduzione a un'area pedonale ovvero a mezzo cancello metallico a doppia partita posto su strada di introduzione a un'area carrabile su cui insiste il portoncino di ingresso all'immobile.

Le caratteristiche intrinseche fondamentali dell'unità immobiliare all'attualità riscontrabili sono così di seguito riassumibili (documentazione fotografica in allegato):

- portoncino d'ingresso – metallo;
- pavimentazione – piastrelle ceramiche;
- soffitti – rifiniti a intonaco tinteggiato;
- rivestimento – piastrelle ceramiche ovvero intonaco tinteggiato;

In ordine allo stato di conservazione e manutenzione, esso immobile si può definire “da ristrutturare”.

Bene n. 9 – Box auto ubicato a Roma (RM) – Via Callicrate civico 34 – Piano: T – Foglio: 1008 Particella: 1037 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

Il box auto è ubicato al piano terreno il cui accesso carrabile è posto al civico 34 di Via Callicrate a mezzo di cancello metallico a doppia partita posto su strada e successivo viale carrabile di conduzione all'area destinata a box auto.

Le caratteristiche intrinseche fondamentali dell'unità immobiliare all'attualità riscontrabili sono così di seguito riassumibili (documentazione fotografica in allegato):

- pavimentazione – piastrelle ceramiche;
- rivestimento – intonaco tinteggiato ovvero piastrelle ceramiche;
- soffitto – intonaco tinteggiato e lucernaio con grata di sicurezza.

In ordine allo stato di conservazione e manutenzione, esso immobile si può definire “da ristrutturare”.

Bene n. 10 – Appartamento ubicato a Roma (RM) – Via San Donato di Ninea civico 24 – Piano: 3 – Foglio: 1011 Particella: 1388 Sub: 588 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

L'edificio di riferimento ha rivestimento a elementi di laterizio e consta di numero 3 livelli in elevazione oltre a un livello sottostrada. L'ingresso all'immobile è possibile dal civico 24 di Via San Donato di Ninea a mezzo di cancelletto metallico posto su strada di introduzione a un'area pedonale su cui insiste il portoncino di metallo e vetri di ingresso all'androne dell'edificio di riferimento. L'androne dell'edificio è pavimentato a pietra naturale e rivestito a intonaco tinteggiato; il corpo scale ha pedata e alzata rivestite a pietra naturale. L'edificio è dotato di ascensore che serve fino al piano secondo.

Le caratteristiche intrinseche fondamentali dell'unità immobiliare all'attualità riscontrabili sono così di seguito riassumibili (documentazione fotografica in allegato):

- portoncino d'ingresso – di tipo blindato;
- pavimentazione – piastrelle ceramiche;
- soffitti – spioventi rifiniti a intonaco tinteggiato con lucernai ove presenti;
- rivestimenti – intonaco tinteggiato;

- rivestimento cucina e servizio igienico – piastrelle ceramiche ovvero intonaco tinteggiato;
- pavimentazione servizio igienico – piastrelle ceramiche;
- dotazioni servizio igienico – vaso, lavabo, bidet e doccia;
- serramenti interni – legno;
- serramenti esterni – legno con doppio vetro, scuri in metallo ove presenti;
- pavimentazione area esterna di pertinenza – piastrelle ceramiche;

La dotazione impiantistica/tecnologica è così riassumibile:

- impianto citofonico appartamento – semplice e videocitofono;
- impianto di riscaldamento e ACS appartamento – autonomo con caldaia esterna;
- impianto elettrico appartamento – dotato di apparecchiature di comando e controllo;
- impianto idrico appartamento – allacciato rete idrica;
- impianto erogazione gas appartamento – collegato alla rete di distribuzione.

In ordine allo stato di conservazione e manutenzione, esso immobile si può definire “abitabile”.

Bene n. 11 – Box auto ubicato a Roma (RM) – Via San Donato di Ninea civico 26 – Piano: S1 – Foglio: 1011 Particella: 1388 Sub: 585 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

L'edificio di riferimento ha rivestimento a elementi di laterizio e consta di numero 3 livelli in elevazione oltre a un livello sottostrada. L'ingresso all'immobile è possibile dal civico 26 di Via San Donato di Ninea a mezzo di cancello metallico posto su strada di introduzione alla rampa carrabile di conduzione ai locali destinati ai box auto, ovvero a mezzo rampe di scale discendenti poste nell'area di camminamento antistante all'androne dell'edificio posto al civico 24 della medesima Via, scale di conduzione dapprima ai locali destinati a deposito e successivamente, a mezzo di porta in metallo, all'area riservata ai box auto.

Le caratteristiche intrinseche fondamentali dell'unità immobiliare all'attualità riscontrabili sono così di seguito riassumibili (documentazione fotografica in allegato):

- portoncino d'ingresso – serranda basculante in metallo;
- pavimentazione – cementizia;
- soffitti – intonaco tinteggiato;
- rivestimenti – intonaco tinteggiato;

La dotazione impiantistica/tecnologica è così riassumibile:

- impianto elettrico – dotato di corrente elettrica (condominiale sulla scorta delle informazioni assunte).

In ordine allo stato di conservazione e manutenzione, esso immobile si può definire “usabile”.

Bene n. 12 – Abitazione in villino ubicata a Roma (RM) – Via del Fosso di Sant'Andrea civico 92/24 Villino 7 – Piano: T-1-2-S1 – Foglio: 1014 Particella: 1502 Sub: 10-17 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

L'edificio di riferimento ha rivestimento a intonaco tinteggiato e consta di numero 3 livelli in elevazione oltre ad un piano sottostrada. L'ingresso all'immobile è possibile da Via del Fosso di Sant'Andrea a mezzo di cancelletto metallico posto su strada di introduzione a un'area esterna di camminamento di conduzione alla porta di ingresso all'immobile medesimo. Inoltre, l'ingresso all'immobile è possibile anche attraverso portoncino blindato posto al piano seminterrato dell'abitazione, portoncino comunicante con il box auto di cui al sub 22 della stessa particella.

Le caratteristiche intrinseche fondamentali dell'unità immobiliare all'attualità riscontrabili sono così di seguito riassumibili (documentazione fotografica in allegato):

- portoncino d'ingresso piano terreno – di tipo blindato;
- portoncino d'ingresso piano sottostrada – di tipo blindato;
- pavimentazione – piastrelle ceramiche;
- soffitti – rifiniti a intonaco tinteggiato con lucernai ove presenti;
- rivestimenti – intonaco tinteggiato;
- rivestimento cucina e servizi igienici – piastrelle ceramiche ovvero intonaco tinteggiato;
- pavimentazione servizi igienici – piastrelle ceramiche;
- dotazioni servizio igienico piano terreno – vaso, lavabo, bidet e doccia;
- dotazioni servizi igienici piano primo – vaso, lavabo, bidet e vasca/doccia;
- serramenti interni – legno;
- serramenti esterni – legno con doppio vetro, avvolgibili in pvc, grate di sicurezza ove presenti;
- pavimentazione aree esterne di pertinenza – piastrelle ceramiche ovvero prato;
- corpo scale interne – in pietra naturale con pedata e alzata dello stesso materiale.

La dotazione impiantistica/tecnologica è così riassumibile:

- impianto citofonico appartamento – semplice e videocitofono;
- impianto di riscaldamento e ACS appartamento – autonomo con caldaia esterna;
- impianto elettrico appartamento – dotato di apparecchiature di comando e controllo;
- impianto idrico appartamento – allacciato rete idrica;
- impianto erogazione gas appartamento – collegato alla rete di distribuzione.

In ordine allo stato di conservazione e manutenzione, esso immobile si può definire “da ristrutturare”.

Bene n. 13 – Box auto ubicato a Roma (RM) – Via del Fosso di Sant'Andrea civico 92/23 Villino 7 – Piano: S1 – Foglio: 1014 Particella: 1502 Sub: 22 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

L'edificio di riferimento ha rivestimento a intonaco tinteggiato e consta di numero 3 livelli in elevazione oltre ad un piano sottostrada. L'ingresso all'immobile è possibile da Via del Fosso di Sant'Andrea a mezzo di cancello metallico posto su strada di introduzione alla rampa carrabile e successiva serranda basculante in metallo di ingresso al box auto. Inoltre, l'ingresso all'immobile è

possibile anche attraverso portoncino blindato posto al piano seminterrato di comunicazione con l'abitazione subalterno 10-17 della stessa particella.

Le caratteristiche intrinseche fondamentali dell'unità immobiliare all'attualità riscontrabili sono così di seguito riassumibili (documentazione fotografica in allegato):

- porta d'ingresso – basculante in metallo;
- pavimentazione – piastrelle ceramiche;
- soffitti – rifiniti a intonaco tinteggiato;
- rivestimenti – intonaco tinteggiato;

La dotazione impiantistica/tecnologica è così riassumibile:

- impianto elettrico – dotato di corrente elettrica in comune con l'adiacente abitazione in villino di cui al sub 17.

In ordine allo stato di conservazione e manutenzione, esso immobile si può definire “usabile”.

Bene n. 14 – Appartamento ubicato a Frascati (RM) – Via Ventidue Rubbia civico 58 – Piano: T Foglio: 17 Particella: 1012 (per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000)

L'accesso all'area su cui insiste il bene è su strada e avviene a mezzo di cancello automatizzato in metallo posto al civico 58 della Via Ventidue Rubbia in Frascati di introduzione al fondo di cui alla particella 1011.

Si tratta di monoblocco prefabbricato composto da ingresso, servizio igienico, numero due camere; sussiste un locale cucina adiacente realizzato con materiali diversi.

In ordine allo stato di conservazione e manutenzione, esso immobile versa in stato di degrado e si può definire “da ristrutturare”.

Bene n. 15 – Appartamento ubicato a Frascati (RM) – Via Ventidue Rubbia civico 58 – Piano: T Foglio: 17 Particella: 1013 (per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000)

L'accesso all'area su cui insiste il container è su strada ed avviene a mezzo di cancello automatizzato in metallo posto al civico 58 della Via Ventidue Rubbia in Frascati di introduzione al fondo intercluso parzialmente asfaltato.

Si tratta di monoblocco prefabbricato. In sede di sopralluogo è stato possibile visionare l'immobile esclusivamente dall'esterno e dalle informazioni assunte nella medesima sede è stato riferito che esso container è composto da ingresso, servizio igienico, camera e cucina.

In ordine allo stato di conservazione e manutenzione, esso immobile si può definire “da ristrutturare”.

Bene n. 16 – Appezamento di terreno ubicato a Frascati (RM) – Qualità: Prato Foglio: 17 Particella: 1011 (per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000)

L'accesso all'appezamento di terreno è su strada ed avviene a mezzo di cancello automatizzato in metallo posto al civico 58 della Via Ventidue Rubbia in Frascati di introduzione al fondo parzialmente asfaltato sul quale insistono manufatti di varia natura e materiali di varia natura.

STATO DI OCCUPAZIONE

Bene n. 1 - Appartamento ubicato Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Interno: 1 Piano: T – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 16 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

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

Bene n. 2 – Locale di deposito ubicato a Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Piano: S1 – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 30 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

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

Bene n. 3 – Posto auto ubicato a Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Piano: T – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 11 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

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

Bene n. 4 – Posto auto ubicato a Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Piano: T – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 6 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

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

Bene n. 5 – Locale di deposito ubicato a Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Piano: S1 – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 31 (per il diritto di proprietà per la quota di 3/30)

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

Bene n. 6 – Costruzione e fabbricato per speciali esigenze pubbliche ubicata a Roma (RM) – Via Tuscolana Snc – Piano: T – Foglio: 1003 Particella: 138 (per il diritto di proprietà per la quota di 12/120)

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, è risultato essere concesso in locazione; sussiste contratto di locazione, registrato in data 19 dicembre 2013 presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale Territoriale di Roma 1 – al numero 30018, serie 3, avente decorrenza dal 1 luglio 2013 e scadenza al 30 giugno 2019 con *"rinnovo automatico"* sino al 30 giugno 2025.

Bene n. 7 – Appartamento ubicato a Roma (RM) – Via Callicrate civico 32 – Piano: T – Foglio: 1008 Particella: 384 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

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

Bene n. 8 – Locale di deposito ubicato a Roma (RM) – Via Callicrate civico 32 – Piano: T – Foglio: 1008 Particella: 384 Sub: 2 (per il diritto di proprietà per la quota di 333/1000)

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

Bene n. 9 – Box auto ubicato a Roma (RM) – Via Callicrate civico 34 – Piano: T – Foglio: 1008 Particella: 1037 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

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

Bene n. 10 – Appartamento ubicato a Roma (RM) – Via San Donato di Ninea civico 24 – Piano: 3 – Foglio: 1011 Particella: 1388 Sub: 588 (per il diritto di proprietà per la quota l'immobile, alla data di esso sopralluogo, non è risultato essere concesso in locazione.

Bene n. 11 – Box auto ubicato a Roma (RM) – Via San Donato di Ninea civico 26 – Piano: S1 – Foglio: 1011 Particella: 1388 Sub: 585 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

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

Bene n. 12 – Abitazione in villino ubicata a Roma (RM) – Via del Fosso di Sant'Andrea civico 92/24 Villino 7 – Piano: T-1-2-S1 – Foglio: 1014 Particella: 1502 Sub: 10-17 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

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

Bene n. 13 – Box auto ubicato a Roma (RM) – Via del Fosso di Sant'Andrea civico 92/23 Villino 7 – Piano: S1 – Foglio: 1014 Particella: 1502 Sub: 22 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

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

Bene n. 14 – Appartamento ubicato a Frascati (RM) – Via Ventidue Rubbia civico 58 – Piano: T Foglio: 17 Particella: 1012 (per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000)

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

Bene n. 15 – Appartamento ubicato a Frascati (RM) – Via Ventidue Rubbia civico 58 – Piano: T Foglio: 17 Particella: 1013 (per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000)

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

Bene n. 16 – Appezamento di terreno ubicato a Frascati (RM) – Qualità: Prato Foglio: 17 Particella: 1011 (per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000)

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

TITOLARITÀ CATASTALE

Bene n. 1 - Appartamento ubicato Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Interno: 1 Piano: T – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 16

Bene n. 2 – Locale di deposito ubicato a Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Piano: S1 – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 30

Bene n. 3 – Posto auto ubicato a Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Piano: T – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 11

Bene n. 4 – Posto auto ubicato a Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Piano: T – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 6

Gli immobili risultano essere di proprietà di:

- 1) E
- 2) N
- 3) N

| |
|--|
| |
|--|

4

| |
|--|
| |
|--|

Bene n. 5 – Locale di deposito ubicato a Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Piano: S1 – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 31

L'immobile risulta essere di proprietà di:

| | |
|-----|--|
| 1) | |
| 2) | |
| 3) | |
| 4) | |
| 5) | |
| 6) | |
| 7) | |
| 8) | |
| 9) | |
| 10) | |
| 11) | |

Bene n. 6 – Costruzione e fabbricato per speciali esigenze pubbliche ubicata a Roma (RM) – Via Tuscolana Snc – Piano: T – Foglio: 1003 Particella: 138

L'immobile risulta essere di proprietà di:

| | |
|----|--|
| 1) | |
| 2) | |
| 3) | |
| 4) | |
| 5) | |
| 6) | |
| 7) | |
| 8) | |

9)

10)

11)



Bene n. 7 – Appartamento ubicato a Roma (RM) – Via Callicrate civico 32 – Piano: T – Foglio: 1008
Particella: 384

L'immobile risulta essere di proprietà di:

1)

2)

3)

4)



Bene n. 8 – Locale di deposito ubicato a Roma (RM) – Via Callicrate civico 32 – Piano: T – Foglio: 1008
Particella: 384 Sub: 2

L'immobile risulta essere di proprietà di:


1)

2)

3)

4)

5)



Bene n. 9 – Box auto ubicato a Roma (RM) – Via Callicrate civico 34 – Piano: T – Foglio: 1008
Particella: 1037

L'immobile risulta essere di proprietà di:

1)

2)

3)

4)



Bene n. 10 – Appartamento ubicato a Roma (RM) – Via San Donato di Ninea civico 24 – Piano: 3 –
Foglio: 1011 Particella: 1388 Sub: 588

L'immobile risulta essere di proprietà di:

1)

2)

Bene n. 11 – Posto auto ubicato a Roma (RM) – Via San Donato di Ninea civico 26 – Piano: S1 – Foglio: 1011 Particella: 1388 Sub: 585

L'immobile risulta essere di proprietà di:

1)

2)

Bene n. 12 – Abitazione in villino ubicata a Roma (RM) – Via del Fosso di Sant'Andrea civico 92/24 Villino 7 – Piano: T-1-2-S1 – Foglio: 1014 Particella: 1502 Sub: 10-17

L'immobile risulta essere di proprietà di:

1)

2)

Bene n. 13 – Box auto ubicato a Roma (RM) – Via del Fosso di Sant'Andrea civico 92/23 Villino 7 – Piano: S1 – Foglio: 1014 Particella: 1502 Sub: 22

L'immobile risulta essere di proprietà di:

1)

2)

Bene n. 14 – Appartamento ubicato a Frascati (RM) – Via Ventidue Rubbia civico 58 – Piano: T Foglio: 17 Particella: 1012

L'immobile risulta essere di proprietà di:

1)

Bene n. 15 – Appartamento ubicato a Frascati (RM) – Via Ventidue Rubbia civico 58 – Piano: T Foglio: 17 Particella: 1013

L'immobile risulta essere di proprietà di:

1)

Bene n. 16 – Appezamento di terreno ubicato a Frascati (RM) – Qualità: Prato Foglio: 17 Particella: 1011 (per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000)

L'immobile risulta essere di proprietà di:

1)

DATI CATASTALI

Bene n. 1 - Appartamento ubicato Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Interno: 1 Piano: T – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 16

Indirizzo catastale: Via Tuscolana n. 1531 Interno 1 Piano T

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|---|-------------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita |
| | 1003 | 137 | 16 | 6 | A/2 | 4 | 4,5 vani | Totale: 100 mq Totale escluse aree scoperte 100 mq | Euro 534,53 |

Catastalmente intestato a:

5)

Codice

6)

Codice

7)

Codice

8)

Codice

Corrispondenza catastale

I dati riportati nel censimento catastale consentono di individuare correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali, NCEU e in “atti” (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 17 giugno 1991.

Bene n. 2 – Locale di deposito ubicato a Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Piano: S1 – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 30

Indirizzo catastale: Via Tuscolana n. 1531 Piano S1

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-------------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita |
| | 1003 | 137 | 30 | 6 | C/2 | 8 | 33 mq | Totale: 43 mq | Euro 114,19 |

Catastalmente intestato a:

| | |
|--------|--|
| 1) | |
| Codice | |
| 2) | |
| Codice | |
| 3) | |
| Codice | |
| 4) | |
| Codice | |

Corrispondenza catastale

I dati riportati nel censimento catastale consentono di individuare correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali, NCEU e in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 17 giugno 1991.

Bene n. 3 – Posto auto ubicato a Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Piano: T – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 11

Indirizzo catastale: Via Tuscolana n. 1531 Piano T

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|------------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita |
| | 1003 | 137 | 11 | 6 | C/6 | 6 | 40 mq | Totale: 40 mq | Euro 61,97 |

Catastalmente intestato a:

| | |
|----------|--|
| 1) | |
| Codice f | |
| 2) | |
| Codice f | |
| 3) | |
| Codice f | |
| 4) | |
| Codice f | |

Corrispondenza catastale

I dati riportati nel censimento catastale consentono di individuare correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali, NCEU e in “atti” (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 17 giugno 1991.

Bene n. 4 – Posto auto ubicato a Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Piano: T – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 6

Indirizzo catastale: Via Tuscolana n. 1531 Piano T

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|------------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita |
| | 1003 | 137 | 6 | 6 | C/6 | 6 | 59 mq | Totale: 63 mq | Euro 91,41 |

Catastalmente intestato a:

| | |
|--------|--|
| 1) | |
| Codice | |
| 2) | |
| Codice | |
| 3) | |
| Codice | |
| 4) | |
| Codice | |

Corrispondenza catastale

I dati riportati nel censimento catastale consentono di individuare correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali, NCEU e in “atti” (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 17 giugno 1991.

Bene n. 5 – Locale di deposito ubicato a Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Piano: S1 – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 31

Indirizzo catastale: Via Tuscolana n. 1531 Piano S1

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-------------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita |
| | 1003 | 137 | 31 | 6 | C/2 | 7 | 55 mq | Totale: 75 mq | Euro 161,91 |

Catastalmente intestato a:

| | | |
|--------|--|-----------|
| 12 | | |
| Codice | | |
| 13 | | |
| Codice | | |
| 14 | | |
| Codice | | |
| 15 | | ni) |
| Codice | | |
| 16 | | |
| Codice | | |
| 17 | | |
| Codice | | |
| 18 | | dei beni) |
| Codice | | |
| 19 | | |
| Codice | | |
| 20 | | |
| Codice | | |
| 21 | | |
| Codice | | |
| 22 | | |
| Codice | | |

Corrispondenza catastale

I dati riportati nel censimento catastale consentono di individuare correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali, NCEU e in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 17 giugno 1991.

Bene n. 6 – Costruzione e fabbricato per speciali esigenze pubbliche ubicata a Roma (RM) – Via Tuscolana Snc – Piano: T – Foglio: 1003 Particella: 138

Indirizzo catastale: Via Tuscolana SNC Piano T

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita |
| | 1003 | 138 | | 6 | E/3 | | | | Euro 4.000,00 |

Catastralmente intestato a:

| | |
|-----------|---------------|
| 12) E | |
| Codice fi | |
| 13) M | |
| Codice fi | |
| 14) M | |
| Codice fi | |
| 15) R | |
| Codice fi | |
| 16) M | |
| Codice fi | |
| 17) M | |
| Codice fi | |
| 18) M | ficiaria 1/1) |
| Codice fi | |
| 19) M | |
| Codice fi | |
| 20) M | |
| Codice fi | |
| 21) M | |
| Codice fi | |
| 22) F | |
| Codice fi | |

Corrispondenza catastale

I dati riportati nel censimento catastale consentono di individuare correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali, NCEU e in “atti” (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 30 settembre 2014.

Bene n. 7 – Appartamento ubicato a Roma (RM) – Via Callicrate civico 32 – Piano: T – Foglio: 1008 Particella: 384

Indirizzo catastale: Via Callicrate n. 32 Piano T

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------------------------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita |
| | 1008 | 384 | | 6 | A/4 | 4 | 2,5 vani | | Euro 200,13 L. 387.500 |

Catastalmente intestato a:

| | |
|--------|--|
| 5) | |
| Codice | |
| 6) | |
| Codice | |
| 7) | |

Codice
8)
Codice

| |
|--|
| |
|--|

Corrispondenza catastale

I dati riportati nel censimento catastale consentono di individuare correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali, NCEU e in “atti” (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 3 aprile 1991.

Bene n. 8 – Locale di deposito ubicato a Roma (RM) – Via Callicrate civico 32 – Piano: T – Foglio: 1008
Particella: 384 Sub: 2

Indirizzo catastale: Via Callicrate n. 32 Piano T

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|------------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita |
| | 1008 | 384 | 2 | 6 | C/2 | 9 | 3 mq | 4 mq | Euro 12,09 |

Catastralmente intestato a:

6) E
Codice fi
7) N
Codice fi
8) N
Codice fi
9) N
Codice fi
10) N
Codice fi

| |
|--|
| |
|--|

Corrispondenza catastale

I dati riportati nel censimento catastale consentono di individuare correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali, NCEU e in “atti” (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 10 gennaio 1996.

Bene n. 9 – Box auto ubicato a Roma (RM) – Via Callicrate civico 34 – Piano: T – Foglio: 1008
Particella: 1037

Indirizzo catastale: Via Callicrate n. 32 Piano T

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|------------------------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita |
| | 1008 | 1037 | | 6 | C/6 | 6 | 18 mq | | Euro 27,89 L.54.000 |

Catastalmente intestato a:

1)

Codice

2)

Codice

3)

Codice

4)

Codice

Corrispondenza catastale

I dati riportati nel censimento catastale consentono di individuare correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali, NCEU e in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 3 aprile 1991.

Bene n. 10 – Appartamento ubicato a Roma (RM) – Via San Donato di Ninea civico 24 – Piano: 3 – Foglio: 1011 Particella: 1388 Sub: 588

Indirizzo catastale: Via San Donato di Ninea n. 24 Edificio A Interno 2 Piano 3

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|--|-------------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita |
| | 1011 | 1388 | 588 | 6 | A/4 | 6 | 6 vani | Totale: 117 mq Totale escluse aree scoperte: 115 mq | Euro 681,72 |

Catastalmente intestato a:

3)

Codice

4)

Codice

Corrispondenza catastale

I dati riportati nel censimento catastale consentono di individuare correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali, NCEU e in “atti” (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 2 luglio 2009.

Bene n. 11 – Box auto ubicato a Roma (RM) – Via San Donato di Ninea civico 26 – Piano: S1 – Foglio: 1011 Particella: 1388 Sub: 585

Indirizzo catastale: Via San Donato di Ninea n. 26 Edificio B Interno 30 Piano S1

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-------------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita |
| | 1011 | 1388 | 585 | 6 | C/6 | 12 | 29 mq | Totale: 33 mq | Euro 116,82 |

Catastralmente intestato a:

| | |
|--------|--|
| 1) | |
| Codice | |
| 2) | |
| Codice | |

Corrispondenza catastale

I dati riportati nel censimento catastale consentono di individuare correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali, NCEU e in “atti” (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 9 ottobre 2001.

Bene n. 12 – Abitazione in villino ubicata a Roma (RM) – Via del Fosso di Sant'Andrea civico 92/24 Villino 7 – Piano: T-1-2-S1 – Foglio: 1014 Particella: 1502 Sub: 10-17

Indirizzo catastale: Via del Fosso di Sant'Andrea n. 92 Piano T-1-2-S1

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|----------|---------------------|-----------|--------|-------------|---|---------------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita |
| | 1014 | 1502 | 10 17 | 6 | A/7 | 5 | 8,5 vani | Totale: 211 mq Totale escluse aree scoperte 202 mq | Euro 1.492,56 |

Catastralmente intestato a:

| | |
|--------|--|
| 1) | |
| Codice | |
| 2) | |
| Codice | |

Corrispondenza catastale

I dati riportati nel censimento catastale consentono di individuare correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali, NCEU e in “atti” (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 16 luglio 2008.

Bene n. 13 – Posto auto ubicato a Roma (RM) – Via del Fosso di Sant'Andrea civico 92/23 Villino 7 – Piano: S1 – Foglio: 1014 Particella: 1502 Sub: 22

Indirizzo catastale: Via del Fosso di Sant'Andrea n. 92 Piano S1

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-------------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita |
| | 1014 | 1502 | 22 | 6 | C/6 | 11 | 43 mq | Totale: 49 mq | Euro 148,79 |

Catastralmente intestato a:

| | |
|--------|--|
| 1) | |
| Codice | |
| 2) | |
| Codice | |

Corrispondenza catastale

I dati riportati nel censimento catastale consentono di individuare correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali, NCEU e in “atti” (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 16 luglio 2008.

Bene n. 14 – Appartamento ubicato a Frascati (RM) – Via Ventidue Rubbia civico 58 – Piano: T Foglio: 17 Particella: 1012

Indirizzo catastale: Via Ventidue Rubbia n. 58 Piano T

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|--|-------------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita |
| | 17 | 1012 | | | A/4 | 1 | 3,5 vani | Totale: 30 mq Totale: escluse aree scoperte 30 mq | Euro 216,91 |

Catastalmente intestato a:

2)

Codice f

Corrispondenza catastale

I dati riportati nel censimento catastale consentono di individuare correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali, NCEU e in “atti” (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 9 gennaio 2007.

Bene n. 15 – Appartamento ubicato a Frascati (RM) – Via Ventidue Rubbia civico 58 – Piano: T Foglio: 17 Particella: 1013

Indirizzo catastale: Via Ventidue Rubbia n. 58 Piano T

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|--|-------------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita |
| | 17 | 1013 | | | A/4 | 1 | 2,5 vani | Totale: 18 mq Totale: escluse aree scoperte 18 mq | Euro 154,94 |

Catastalmente intestato a:

1)

Corrispondenza catastale

I dati riportati nel censimento catastale consentono di individuare correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali, NCEU e in “atti” (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 9 gennaio 2007.

Bene n. 16 – Appezamento di terreno ubicato a Frascati (RM) – Qualità: Prato Foglio: 17 Particella: 1011 (per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000)

| Catasto Terreni (CT) | | | | | | | | | |
|----------------------|--------|-------|------|---------------------|--------|-----------------|-----|-----------|------------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | |
| N. | Foglio | Part. | Sub. | Qualità | Classe | Superficie (mq) | | Reddito | |
| | | | | | | ha | are | ca | Dominicale |
| 1 | 17 | 1011 | | Prato | 2 | 23 | 22 | Euro 5,40 | Euro 6,00 |

Catastalmente intestato a:

1)
Codice

Corrispondenza catastale

I dati riportati nel censimento catastale consentono di individuare correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali, NCEU.

PROVENIENZA

In base alle risultanze delle visure dei Registri Immobiliari di Roma 1, sulla scorta delle indagini eseguibili dal sottoscritto, risulta quanto segue:

Per quanto concerne il terreno foglio 1003 (Via Tuscolana)

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

Trascritto a Roma 1 il 17/02/1975

Reg. gen. 7142 - Reg. part. 5362

Quota: 1/8 per il diritto di proprietà

A favore di

- **MOGLIANETTI ROBERTO (E.d.s.)**

-

-

-

-

Contro

Per quanto concerne, tra altro, i beni

Bene n. 1 - Appartamento ubicato Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Interno: 1 Piano: T – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 16 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

Bene n. 2 – Locale di deposito ubicato a Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Piano: S1 – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 30 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

Bene n. 4 – Posto auto ubicato a Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Piano: T – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 6 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

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

Trascritto a Roma 1 il 13/06/2011

Reg. gen. 65860 - Reg. part. 40597

Quota: 1/3 per il diritto di proprietà

A favore di

Contro

Si rappresenta che alla Sezione D – Ulteriori informazioni della summenzionata nota R.p. 40597/2011 si indicano i due eredi quali figli della deceduta anziché quali fratelli della medesima.

Inoltre, in detta nota non compaiono alcuni immobili che invece sono presenti nella trascrizione relativa alla accettazione tacita di eredità in morte p. 41647/2013 riportata più sotto.

Per quanto concerne i beni

Bene n. 1 – Appartamento ubicato Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Interno: 1 Piano: T – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 16 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

Bene n. 2 – Locale di deposito ubicato a Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Piano: S1 – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 30 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

Bene n. 3 – Posto auto ubicato a Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Piano: T – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 11 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

Bene n. 4 – Posto auto ubicato a Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Piano: T – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 6 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

- **Atto tra vivi – divisione a stralcio**

Trascritto a Roma 1 il 29/10/1991

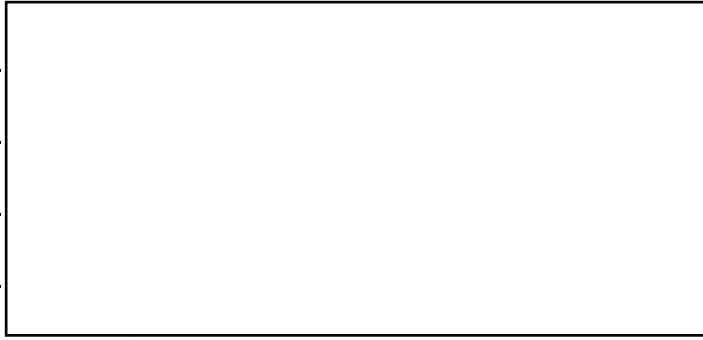
Reg. gen. 87071 - Reg. part. 48753

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

A favore

Contro

-
-
-



In tale nota R.p. 48753/1991 i condividenti hanno convenuto espressamente che la cantina posta al piano scantinato particella 137 sub 31 (Bene n. 5) rimanesse di proprietà e di uso condominiale.

Per quanto concerne i beni

Bene n. 7 – Appartamento ubicato a Roma (RM) – Via Callicrate civico 32 – Piano: T – Foglio: 1008
Particella: 384 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

Bene n. 9 – Box auto ubicato a Roma (RM) – Via Callicrate civico 34 – Piano: T – Foglio: 1008
Particella: 1037 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

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

Trascritto a Roma 1 il 05/06/2013

Reg. gen. 55537 - Reg. part. 41646

Quota: 4/6 per il diritto di proprietà

A favore di

- ~~MOGLIANETTI ROBERTO (per il diritto di proprietà per la quota di 2/6)~~



Contro



Si precisa che per la summenzionata nota R.p. 41646/2013 non risulta trascritta la successione.

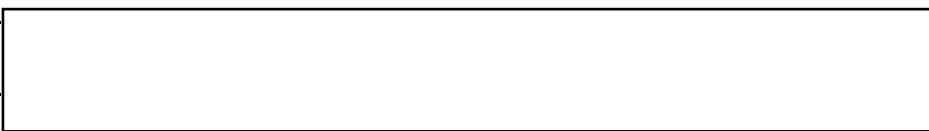
- **Atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità**

Trascritto a Roma 1 il 05/06/2013

Reg. gen. 55538 - Reg. part. 41647

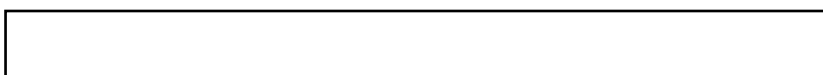
Quota: 2/6 per il diritto di proprietà

A favore di



- ~~COGLIARI ROBERTO (per il diritto di proprietà per la quota di 2/6)~~

Contro



Si precisa che per le summenzionate note R.p. 41646/2013 e R.p. 41647/2013 non risulta trascritta la successione.

Per quanto concerne i beni

Bene n. 10 – Appartamento ubicato a Roma (RM) – Via San Donato di Ninea civico 24 – Piano: 3 – Foglio: 1011 Particella: 1388 Sub: 588 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

Bene n. 11 – Posto auto ubicato a Roma (RM) – Via San Donato di Ninea civico 24 – Piano: S1 – Foglio: 1011 Particella: 1388 Sub: 585 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

Trascrizioni

- **Atto tra vivi – compravendita**

Trascritto a Roma 1 il 30/12/2002

Reg. gen. 136506 - Reg. part. 89821

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

A favore di

-

-

Contro

Per quanto concerne i beni

Bene n. 12 – Abitazione in villino ubicata a Roma (RM) – Via del Fosso di Sant'Andrea civico 92/24 Villino 7 – Piano: T-1-2-S1 – Foglio: 1014 Particella: 1502 Sub: 10-17 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

Bene n. 13 – Box auto ubicato a Roma (RM) – Via del Fosso di Sant'Andrea civico 92/23 Villino 7 – Piano: S1 – Foglio: 1014 Particella: 1502 Sub: 22 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

Trascrizioni

- **Atto tra vivi – compravendita**

Trascritto a Roma 1 il 15/05/2009

Reg. gen. 62693 - Reg. part. 34088

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

A favore di

-

-

Contro

- **Atto tra vivi – compravendita**

Trascritto a Roma 1 il 30/09/2004

Reg. gen. 114907 - Reg. part. 74498

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

A favore di

Contro

In base alle risultanze delle visure dei Registri Immobiliari di Roma 2, sulla scorta delle indagini eseguibili dal sottoscritto, risulta quanto segue:

Per quanto concerne i beni

Bene n. 14 – Appartamento ubicato a Frascati (RM) – Via Ventidue Rubbia civico 58 – Piano: T Foglio: 17 Particella: 1012 (per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000)

Bene n. 15 – Appartamento ubicato a Frascati (RM) – Via Ventidue Rubbia civico 58 – Piano: T Foglio: 17 Particella: 1013 (per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000)

Bene n. 16 – Appezamento di terreno ubicato a Frascati (RM) – Qualità: Prato Foglio: 17 Particella: 1011 (per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000)

Trascrizioni

- **Atto tra vivi – compravendita**

Trascritto a Roma 2 il 30/07/1998

Reg. gen. 25202 - Reg. part. 16672

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

A favore di

 e di

Contro

~~BOCCALPITA (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)~~

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Bene n. 1 - Appartamento ubicato Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Interno: 1 Piano: T – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 16 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

Bene n. 2 – Locale di deposito ubicato a Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Piano: S1 – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 30 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

Bene n. 3 – Posto auto ubicato a Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Piano: T – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 11 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

Bene n. 4 – Posto auto ubicato a Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Piano: T – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 6 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

Bene n. 5 – Locale di deposito ubicato a Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Piano: S1 – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 31 (per il diritto di proprietà per la quota di 3/30)

Bene n. 6 – Costruzione e fabbricato per speciali esigenze pubbliche ubicata a Roma (RM) – Via Tuscolana Snc – Piano: T – Foglio: 1003 Particella: 138 (per il diritto di proprietà per la quota di 12/120)

Bene n. 7 – Appartamento ubicato a Roma (RM) – Via Callicrate civico 32 – Piano: T – Foglio: 1008 Particella: 384 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

Bene n. 8 – Locale di deposito ubicato a Roma (RM) – Via Callicrate civico 32 – Piano: T – Foglio: 1008 Particella: 384 Sub: 2 (per il diritto di proprietà per la quota di 333/1000)

Bene n. 9 – Box auto ubicato a Roma (RM) – Via Callicrate civico 34 – Piano: T – Foglio: 1008 Particella: 1037 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

Bene n. 10 – Appartamento ubicato a Roma (RM) – Via San Donato di Ninea civico 24 – Piano: 3 – Foglio: 1011 Particella: 1388 Sub: 588 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

Bene n. 11 – Box auto ubicato a Roma (RM) – Via San Donato di Ninea civico 26 – Piano: S1 – Foglio: 1011 Particella: 1388 Sub: 585 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

Bene n. 12 – Abitazione in villino ubicata a Roma (RM) – Via del Fosso di Sant'Andrea civico 92/24 Villino 7 – Piano: T-1-2-S1 – Foglio: 1014 Particella: 1502 Sub: 10-17 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

Bene n. 13 – Box auto ubicato a Roma (RM) – Via del Fosso di Sant'Andrea civico 92/23 Villino 7 – Piano: S1 – Foglio: 1014 Particella: 1502 Sub: 22 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

Bene n. 14 – Appartamento ubicato a Frascati (RM) – Via Ventidue Rubbia civico 58 – Piano: T Foglio: 17 Particella: 1012 (per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000)

Bene n. 15 – Appartamento ubicato a Frascati (RM) – Via Ventidue Rubbia civico 58 – Piano: T Foglio: 17 Particella: 1013 (per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000)

Bene n. 16 – Appezamento di terreno ubicato a Frascati (RM) – Qualità: Prato Foglio: 17 Particella: 1011 (per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000)

Elenco delle iscrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili al ventennio, in base alle risultanze delle visure dei Registri Immobiliari di Roma 1 e 2, sulla scorta delle indagini eseguibili dal sottoscritto risulta quanto segue:

Iscrizioni

Per quanto concerne i beni

Bene n. 1 - Appartamento ubicato Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Interno: 1 Piano: T – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 16 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

Bene n. 3 – Posto auto ubicato a Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Piano: T – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 11 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

- **Ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.LGS 46/99**

Iscritta a Roma 1 il 18/10/2005

Reg. gen. 140422 - Reg. part. 42703

Importo: Euro 36.278,00

Quota: 1/2 per il diritto di proprietà

A favore di

Codice fiscale 0000100020

Contro

- **Ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.LGS 46/99**

Iscritta a Roma 1 il 18/06/2007

Reg. gen. 112092 - Reg. part. 28516

Importo: Euro 44.744,00

Quota: 1/2 per il diritto di proprietà

A favore di

Contro

Per quanto concerne i beni

Bene n. 7 – Appartamento ubicato a Roma (RM) – Via Callicrate civico 32 – Piano: T – Foglio: 1008
Particella: 384 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

Bene n. 9 – Box auto ubicato a Roma (RM) – Via Callicrate civico 34 – Piano: T – Foglio: 1008
Particella: 1037 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

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

Iscritta a Roma 1 il 05/06/2013

Reg. gen. 55539 - Reg. part. 7679

Importo: Euro 220.000,00

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

A favore di

Contro

Per quanto concerne i beni

Bene n. 10 – Appartamento ubicato a Roma (RM) – Via San Donato di Ninea civico 24 – Piano: 3 –
Foglio: 1011 Particella: 1388 Sub: 588 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

Bene n. 11 – Box auto ubicato a Roma (RM) – Via San Donato di Ninea civico 26 – Piano: S1 – Foglio:
1011 Particella: 1388 Sub: 585 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento**

Iscritta a Roma 1 il 09/08/2010

Reg. gen. 101377 - Reg. part. 24472

Importo: Euro 160.000,00

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

A favore di

Contro

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

Iscritta a Roma 1 il 31/07/2012

Reg. gen. 81125 - Reg. part. 11122

Importo: Euro 250.000,00

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

A favore di

Contro

MOGLIANETTI ROBERTO, nato il 14/05/1965 a Roma (RM) - Via Tuscolana 1351 - Interno: 1 Piano: T - Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 16 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

Per quanto concerne i beni

Bene n. 1 - Appartamento ubicato Roma (RM) - Via Tuscolana civico 1351 - Interno: 1 Piano: T - Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 16 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

Bene n. 2 - Locale di deposito ubicato a Roma (RM) - Via Tuscolana civico 1351 - Piano: S1 - Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 30 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

Bene n. 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Tuscolana civico 1351 - Piano: T - Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 11 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

Bene n. 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Tuscolana civico 1351 - Piano: T - Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 6 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

Bene n. 5 - Locale di deposito ubicato a Roma (RM) - Via Tuscolana civico 1351 - Piano: S1 - Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 31 (per il diritto di proprietà per la quota di 3/30)

Bene n. 6 - Costruzione e fabbricato per speciali esigenze pubbliche ubicata a Roma (RM) - Via Tuscolana Snc - Piano: T - Foglio: 1003 Particella: 138 (per il diritto di proprietà per la quota di 12/120)

Bene n. 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Callicrate civico 32 - Piano: T - Foglio: 1008 Particella: 384 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

Bene n. 8 - Locale di deposito ubicato a Roma (RM) - Via Callicrate civico 32 - Piano: T - Foglio: 1008 Particella: 384 Sub: 2 (per il diritto di proprietà per la quota di 333/1000)

Bene n. 9 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Callicrate civico 34 - Piano: T - Foglio: 1008 Particella: 1037 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

Bene n. 10 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via San Donato di Ninea civico 24 - Piano: 3 - Foglio: 1011 Particella: 1388 Sub: 588 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

Bene n. 11 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via San Donato di Ninea civico 26 - Piano: S1 - Foglio: 1011 Particella: 1388 Sub: 585 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

Bene n. 12 – Abitazione in villino ubicata a Roma (RM) – Via del Fosso di Sant’Andrea civico 92/24 Villino 7 – Piano: T-1-2-S1 – Foglio: 1014 Particella: 1502 Sub: 10-17 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

Bene n. 13 – Box auto ubicato a Roma (RM) – Via del Fosso di Sant’Andrea civico 92/23 Villino 7 – Piano: S1 – Foglio: 1014 Particella: 1502 Sub: 22 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

- **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo**

Iscritta a Roma 1 il 05/02/2018
Reg. gen. 13371 - Reg. part. 2041
Importo: Euro 100.000,00
A favore di

Contro

Per quanto concerne i beni

Bene n. 14 – Appartamento ubicato a Frascati (RM) – Via Ventidue Rubbia civico 58 – Piano: T Foglio: 17 Particella: 1012 (per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000)

Bene n. 15 – Appartamento ubicato a Frascati (RM) – Via Ventidue Rubbia civico 58 – Piano: T Foglio: 17 Particella: 1013 (per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000)

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo**

Iscritta a Roma 2 il 25/05/2017
Reg. gen. 24034 - Reg. part. 4082
Importo: Euro 251.297,22
Quota: 1/2 per il diritto di proprietà

Contro

Per quanto concerne, tra altro, i beni

Bene n. 14 – Appartamento ubicato a Frascati (RM) – Via Ventidue Rubbia civico 58 – Piano: T Foglio: 17 Particella: 1012 (per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000)

Bene n. 15 – Appartamento ubicato a Frascati (RM) – Via Ventidue Rubbia civico 58 – Piano: T Foglio: 17 Particella: 1013 (per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000)

Bene n. 16 – Appezamento di terreno ubicato a Frascati (RM) – Qualità: Prato Foglio: 17 Particella: 1011 (per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000)

- **Atto giudiziario del 11/12/2017 Tribunale di Velletri – Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo**

Iscritta a Roma 2 il 06/02/2018
Reg. gen. 5521 - Reg. part. 784

Importo: Euro 100.000,00
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di

Contro

Per quanto concerne i beni

Bene n. 12 – Abitazione in villino ubicata a Roma (RM) – Via del Fosso di Sant’Andrea civico 92/24 Villino 7 – Piano: T-1-2-S1 – Foglio: 1014 Particella: 1502 Sub: 10-17 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

Bene n. 13 – Box auto ubicato a Roma (RM) – Via del Fosso di Sant’Andrea civico 92/23 Villino 7 – Piano: S1 – Foglio: 1014 Particella: 1502 Sub: 22 (per il diritto di proprietà per la quota di ½)

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

Iscritta a Roma 1 il 25/09/2007
Reg. gen. 171567 - Reg. part. 43371
Importo: Euro 6.000.000,00
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di

Contro

Codice fiscale 07809950584

In riferimento alla summenzionata iscrizione R.p. 43371/2007 e per quanto concerne, tra altro, i beni Bene n. 12 e Bene n. 13 risulta la seguente nota

- **Annotazione a iscrizione – frazionamento in quota**

Presentata a Roma 1 il 10/09/2008
Reg. gen. 118725 - Reg. part. 22458
A favore di

Contro

Per quanto concerne i beni

Bene n. 12 – Abitazione in villino ubicata a Roma (RM) – Via del Fosso di Sant’Andrea civico 92/24 Villino 7 – Piano: T-1-2-S1 – Foglio: 1014 Particella: 1502 Sub: 10-17 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

Bene n. 13 – Box auto ubicato a Roma (RM) – Via del Fosso di Sant’Andrea civico 92/23 Villino 7 – Piano: S1 – Foglio: 1014 Particella: 1502 Sub: 22 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo**

Iscritta a Roma 1 il 25/11/2016

Reg. gen. 132287 - Reg. part. 23550

Importo: Euro 282.586,74

Quota: 1/2 per il diritto di proprietà

A favore di

Contro

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo**

Iscritta a Roma 1 il 25/05/2017

Reg. gen. 60749 - Reg. part. 10772

Importo: Euro 251.297,22

Quota: 1/2 per il diritto di proprietà

A favore di

Contro

Elenco delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili al ventennio, in base alle risultanze delle visure dei Registri Immobiliari di Roma 1 e 2, sulla scorta delle indagini eseguibili dal sottoscritto, risulta quanto segue:

Trascrizioni

- **Atto giudiziario del 22/07/2022 Tribunale di Roma – Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Roma 1 il 15/09/2022

Reg. gen. 119375 - Reg. part. 84235

A favore di

Contro

Per quanto concerne i beni

Bene n. 10 – Appartamento ubicato a Roma (RM) – Via San Donato di Ninea civico 24 – Piano: 3 – Foglio: 1011 Particella: 1388 Sub: 588 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

Bene n. 11 – Box auto ubicato a Roma (RM) – Via San Donato di Ninea civico 26 – Piano: S1 – Foglio: 1011 Particella: 1388 Sub: 585 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

- **Atto giudiziario del 14/02/2024 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 1 il 28/03/2024
Reg. gen. 37561 - Reg. part. 28599
A favore di

Contro

Si rappresenta che in riferimento ai terreni di cui al Foglio 1014 risulta trascritto quanto segue:

- **Atto tra vivi – Atto unilaterale d’obbligo edilizio**

Trascritto a Roma 1 il 07/12/2006
Reg. gen. 165805 - Reg. part. 98981
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di

Contro

- **Atto tra vivi – Atto unilaterale d’obbligo edilizio**

Trascritto a Roma 1 il 30/03/2007
Reg. gen. 65841 - Reg. part. 22142
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di

Contro

-

REGOLARITÀ EDILIZIA

Bene n. 1 - Appartamento ubicato Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Interno: 1 Piano: T – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 16 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

Bene n. 2 – Locale di deposito ubicato a Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Piano: S1 – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 30 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

Bene n. 3 – Posto auto ubicato a Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Piano: T – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 11 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

Bene n. 4 – Posto auto ubicato a Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Piano: T – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 6 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

Bene n. 5 – Locale di deposito ubicato a Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Piano: S1 – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 31 (per il diritto di proprietà per la quota di 3/30)

Bene n. 6 – Costruzione e fabbricato per speciali esigenze pubbliche ubicata a Roma (RM) – Via Tuscolana Snc – Piano: T – Foglio: 1003 Particella: 138 (per il diritto di proprietà per la quota di 12/120)

Il sottoscritto esperto stimatore ha eseguito visura al Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, mediante il Geoportale di Roma Capitale, e, con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche, la visura ha individuato il complesso dei beni come segue:

- Sistemi e regole - Sistema Insediativo – Città da ristrutturare – Tessuti nei programmi integrativi prevalentemente residenziali (NTA Artt. 51, 52 e 53) – Tipologia strumento: Programma Integrato – PRINT res. mun. X n. 5 a Casal Morena – Municipio VII.

L'attuale destinazione delle unità immobiliari oggetto di indagine risulta congrua con l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

In ordine alla individuazione delle autorizzazioni o concessioni amministrative relative agli immobili oggetto di indagine sono state eseguite specifiche ricerche anche presso gli uffici tecnico-amministrativi competenti.

Le ricerche eseguite presso Roma Capitale – Municipio 7 – hanno dato esito negativo.

Le ricerche eseguite presso Roma Capitale – Dipartimento di Programmazione e Attuazione Urbanistica – Ufficio Certificazioni – mediante istanza di accesso agli atti formale non hanno avuto alcun riscontro sino alla data attuale.

Le ricerche eseguite presso Roma Capitale – Dipartimento di Programmazione e Attuazione Urbanistica – Ufficio Speciale Condono Edilizio – hanno consentito di riscontrare la sussistenza delle seguenti pratiche di istanza di concessione in sanatoria: protocollo 64211/86 sott.0, protocollo 64212/86 sott.0, protocollo 64213/86 sott.0, protocollo 64214/86 sott.0 e protocollo 64218/86 sott.0; il sottoscritto ha richiesto agli uffici competenti di poter visionare e estrarre copia della documentazione pertinente alle cennate pratiche, mediante istanze di accesso agli atti, e sino all'attualità non si è avuto alcun riscontro.

Dunque, fermo restando tutto quanto sopra rappresentato che **non consente di esprimere valutazioni in ordine alla regolarità edilizia e urbanistica in considerazione dei titoli abilitativi assentiti non visionabili**, è unicamente possibile considerare le planimetrie catastali allegate alla presente perizia.

Bene n. 1 - Appartamento ubicato Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Interno: 1 Piano: T – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 16 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

L'esame della documentazione grafica afferente alla summenzionata planimetria catastale, sulla scorta dei rilievi eseguibili, rappresenta difformità rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; esse difformità, in buona sostanza, sono relative a: 1. Frazionamento con scorporo di un vano; è possibile reputare che la detta difformità possa essere regolarizzabile mediante titolo abilitativo per ripristino dello stato dei luoghi come da "planimetria catastale"; i costi complessivi di "regolarizzazione" (amministrativi, tecnici, etc), di cui si è tenuto nel giusto conto nell'ambito della stima del valore dell'immobile, possono essere reputati pari a circa € 2.000,00.

Bene n. 2 – Locale di deposito ubicato a Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Piano: S1 – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 30 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

L'esame della documentazione grafica afferente alla summenzionata planimetria catastale, sulla scorta dei rilievi eseguibili, non rappresenta evidenti e significative difformità rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile.

Bene n. 3 – Posto auto ubicato a Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Piano: T – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 11 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

In precedenza è stato descritto di come l'unità immobiliare non risulti "materializzata" e, dunque, l'esame della documentazione grafica afferente alla summenzionata planimetria catastale, sulla scorta dei rilievi eseguibili, non consente di eseguire valutazioni in relazione allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile.

Bene n. 4 – Posto auto ubicato a Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Piano: T – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 6 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

In precedenza è stato descritto di come l'unità immobiliare non risulti "materializzata" e, dunque, l'esame della documentazione grafica afferente alla summenzionata planimetria catastale, sulla scorta dei rilievi eseguibili, non consente di eseguire valutazioni in relazione allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile.

Bene n. 5 – Locale di deposito ubicato a Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Piano: S1 – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 31 (per il diritto di proprietà per la quota di 3/30)

L'esame della documentazione grafica afferente alla summenzionata planimetria catastale, sulla scorta dei rilievi eseguibili, rappresenta difformità rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; esse difformità, in buona sostanza, sono relative a: 1. Diversa distribuzione interna; 2. Realizzazione di aperture finestrate; 3. Inglobamento di ulteriori aree, sia allo stesso livello sia al livello sottostante, rese comunicanti anche con realizzazione di scale discendenti; è possibile reputare che le dette difformità possano essere regolarizzabili mediante titolo abilitativo per ripristino dello stato dei luoghi come da "planimetria catastale"; i costi complessivi di "regolarizzazione" (amministrativi, tecnici, etc), di cui si è tenuto nel giusto conto nell'ambito della stima del valore dell'immobile, possono essere reputati pari a circa € 5.000,00.

Bene n. 6 – Costruzione e fabbricato per speciali esigenze pubbliche ubicata a Roma (RM) – Via Tuscolana Snc – Piano: T – Foglio: 1003 Particella: 138 (per il diritto di proprietà per la quota di 12/120)

Per quanto in precedenza descritto non è possibile eseguire valutazioni in relazione allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile.

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

Bene n. 7 – Appartamento ubicato a Roma (RM) – Via Callicrate civico 32 – Piano: T – Foglio: 1008 Particella: 384 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

Bene n. 8 – Locale di deposito ubicato a Roma (RM) – Via Callicrate civico 32 – Piano: T – Foglio: 1008 Particella: 384 Sub: 2 (per il diritto di proprietà per la quota di 333/1000)

Bene n. 9 – Box auto ubicato a Roma (RM) – Via Callicrate civico 34 – Piano: T – Foglio: 1008 Particella: 1037 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

Il sottoscritto esperto stimatore ha eseguito visura al Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, mediante il Geoportale di Roma Capitale, e, con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche, la visura ha individuato il complesso dei beni come segue:

- Sistemi e regole - Sistema Insediativo – Città da ristrutturare – Tessuti nei programmi integrativi prevalentemente residenziali (NTA Artt. 51, 52 e 53) – Tipologia strumento: Programma Integrato – PRINT res. mun. X n. 5 Casal Morena – Municipio VII.

L'attuale destinazione delle unità immobiliari oggetto di indagine risulta congrua con l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

In ordine alla individuazione delle autorizzazioni o concessioni amministrative relative agli immobili oggetto di indagine sono state eseguite specifiche ricerche anche presso gli uffici tecnico-amministrativi competenti.

Le ricerche eseguite presso Roma Capitale – Municipio 7 – hanno dato esito negativo.

Le ricerche eseguite presso Roma Capitale – Dipartimento di Programmazione e Attuazione Urbanistica – Ufficio Certificazioni – mediante istanza di accesso agli atti formale non hanno avuto alcun riscontro sino alla data attuale.

Le ricerche eseguite presso Roma Capitale – Dipartimento di Programmazione e Attuazione Urbanistica – Ufficio Speciale Condono Edilizio – hanno consentito di riscontrare la sussistenza delle seguenti pratiche di istanza di concessione in sanatoria: protocollo 87/164278 sott.0 e protocollo 49149/0 sott.0; il sottoscritto ha richiesto agli uffici competenti di poter visionare e estrarre copia della documentazione pertinente alle cennate pratiche, mediante istanze di accesso agli atti, e sino all'attualità non si è avuto alcun riscontro.

Dunque, fermo restando tutto quanto sopra rappresentato che **non consente di esprimere valutazioni in ordine alla regolarità edilizia e urbanistica in considerazione dei titoli abilitativi assentiti non visionabili**, è unicamente possibile considerare le planimetrie catastali allegate alla presente perizia.

Bene n. 7 – Appartamento ubicato a Roma (RM) – Via Callicrate civico 32 – Piano: T – Foglio: 1008 Particella: 384 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

L'esame della documentazione grafica afferente alla summenzionata planimetria catastale, sulla scorta dei rilievi eseguibili, rappresenta difformità rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; esse difformità, in buona sostanza, sono relative a: 1. Realizzazione di scala di comunicazione con copertura di unità immobiliare contermine e parapetto della copertura medesima; 2. Realizzazione di pensiline; è possibile reputare che le dette difformità possano essere regolarizzabili mediante titolo abilitativo per ripristino dello stato dei luoghi come da "planimetria catastale"; i costi complessivi di "regolarizzazione" (amministrativi, tecnici, etc), di cui si è tenuto nel giusto conto nell'ambito della stima del valore dell'immobile, possono essere reputati pari a circa € 6.000,00.

Bene n. 8 – Locale di deposito ubicato a Roma (RM) – Via Callicrate civico 32 – Piano: T – Foglio: 1008 Particella: 384 Sub: 2 (per il diritto di proprietà per la quota di 333/1000)

L'esame della documentazione grafica afferente alla summenzionata planimetria catastale, sulla scorta dei rilievi eseguibili, rappresenta difformità rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; esse difformità, in buona sostanza, sono relative a: 1. Modificazione della destinazione d'uso con realizzazione di servizio igienico; è possibile reputare che la detta difformità possa essere regolarizzabile mediante titolo abilitativo per ripristino dello stato dei luoghi come da "planimetria catastale"; i costi complessivi di "regolarizzazione" (amministrativi, tecnici, etc), di cui si è tenuto nel giusto conto nell'ambito della stima del valore dell'immobile, possono essere reputati pari a circa € 2.000,00.

Bene n. 9 – Box auto ubicato a Roma (RM) – Via Callicrate civico 34 – Piano: T – Foglio: 1008 Particella: 1037 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

L'esame della documentazione grafica afferente alla summenzionata planimetria catastale, sulla scorta dei rilievi eseguibili, rappresenta difformità rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; esse difformità, in buona sostanza, sono relative a: 1. Modificazione dell'apertura di accesso con realizzazione di vano porta e vano finestra; 2. Realizzazione di camino; 3. Modificazione della destinazione d'uso in abitativo con camera e angolo cottura; è possibile reputare che le dette

difformità possano essere regolarizzabili mediante titolo abilitativo per ripristino dello stato dei luoghi come da “planimetria catastale”; i costi complessivi di “regolarizzazione” (amministrativi, tecnici, etc), di cui si è tenuto nel giusto conto nell’ambito della stima del valore dell’immobile, possono essere reputati pari a circa € 5.000,00.

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

Bene n. 10 – Appartamento ubicato a Roma (RM) – Via San Donato di Ninea civico 24 – Piano: 3 – Foglio: 1011 Particella: 1388 Sub: 588 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

Bene n. 11 – Box auto ubicato a Roma (RM) – Via San Donato di Ninea civico 26 – Piano: S1 – Foglio: 1011 Particella: 1388 Sub: 585 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

Il sottoscritto esperto stimatore ha eseguito visura al Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, mediante il Geoportale di Roma Capitale, e, con l’approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche, la visura ha individuato il complesso dei beni come segue:

- Sistemi e regole - Sistema Insediativo – Città da ristrutturare – Tessuti nei programmi integrativi prevalentemente residenziali (NTA Artt. 51, 52 e 53) – Tipologia strumento: Programma Integrato – PRINT res. mun. X n. 6 Morena – Municipio VII.

L’attuale destinazione delle unità immobiliari oggetto di indagine risulta congrua con l’utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

In ordine alla individuazione delle autorizzazioni o concessioni amministrative relative agli immobili oggetto di indagine sono state eseguite specifiche ricerche anche presso gli uffici tecnico-amministrativi competenti.

Le ricerche eseguite presso Roma Capitale – Municipio 7 – hanno dato esito negativo.

Le ricerche eseguite presso Roma Capitale – Dipartimento di Programmazione e Attuazione Urbanistica – Ufficio Certificazioni – mediante istanza di accesso agli atti formale non hanno avuto alcun riscontro sino alla data attuale.

Le ricerche eseguite presso Roma Capitale – Dipartimento di Programmazione e Attuazione Urbanistica – Ufficio Speciale Condoni Edilizi – hanno consentito di riscontrare la sussistenza della seguente pratica di istanza di concessione in sanatoria: protocollo 0/568407 sott.0; il sottoscritto ha richiesto agli uffici competenti di poter visionare e estrarre copia della documentazione pertinente alle cennate pratiche, mediante istanze di accesso agli atti, e sino all’attualità non si è avuto alcun riscontro.

Dunque, fermo restando tutto quanto sopra rappresentato che **non consente di esprimere valutazioni in ordine alla regolarità edilizia e urbanistica in considerazione dei titoli abilitativi assenti non visionabili**, è unicamente possibile considerare le planimetrie catastali allegate alla presente perizia.

Bene n. 10 – Appartamento ubicato a Roma (RM) – Via San Donato di Ninea civico 24 – Piano: 3 – Foglio: 1011 Particella: 1388 Sub: 588 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

L’esame della documentazione grafica afferente alla summenzionata planimetria catastale, sulla scorta dei rilievi eseguibili, non rappresenta evidenti e significative difformità rispetto allo stato dei luoghi come all’attualità riscontrabile.

Bene n. 11 – Box auto ubicato a Roma (RM) – Via San Donato di Ninea civico 26 – Piano: S1 – Foglio: 1011 Particella: 1388 Sub: 585 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

L'esame della documentazione grafica afferente alla summenzionata planimetria catastale, sulla scorta dei rilievi eseguibili, non rappresenta evidenti e significative difformità rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile.

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

Bene n. 12 – Abitazione in villino ubicata a Roma (RM) – Via del Fosso di Sant'Andrea civico 92/24 Villino 7– Piano: T-1-2-S1 – Foglio: 1014 Particella: 1502 Sub: 10-17 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

Bene n. 13 – Box auto ubicato a Roma (RM) – Via del Fosso di Sant'Andrea civico 92/23 Villino 7 – Piano: S1 – Foglio: 1014 Particella: 1502 Sub: 22 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

Il sottoscritto esperto stimatore ha eseguito visura al Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, mediante il Geoportale di Roma Capitale, e, con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche, la visura ha individuato il complesso dei beni come segue:

- Sistemi e regole - Sistema Insediativo – Città della Trasformazione – Ambiti a pianificazione particolareggiata definita (NTA Art. 62) – Tipologia strumento: Zona O – 36 Centrone – Municipio VII.

L'attuale destinazione delle unità immobiliari oggetto di indagine risulta congrua con l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

In ordine alla individuazione delle autorizzazioni o concessioni amministrative relative agli immobili oggetto di indagine sono state eseguite specifiche ricerche anche presso gli uffici tecnico-amministrativi competenti.

Le ricerche eseguite presso Roma Capitale – Municipio 7 – hanno dato esito negativo.

Le ricerche eseguite presso Roma Capitale – Dipartimento di Programmazione e Attuazione Urbanistica – Ufficio Certificazioni – mediante istanza di accesso agli atti formale non hanno avuto alcun riscontro sino alla data attuale.

Le ricerche eseguite presso Roma Capitale – Dipartimento di Programmazione e Attuazione Urbanistica – Ufficio Speciale Condono Edilizio – hanno dato esito negativo.

Dunque, fermo restando tutto quanto sopra rappresentato che **non consente di esprimere valutazioni in ordine alla regolarità edilizia e urbanistica in considerazione dei titoli abilitativi assentiti non visionabili**, è unicamente possibile considerare le planimetrie catastali allegate alla presente perizia.

Bene n. 12 – Abitazione in villino ubicata a Roma (RM) – Via del Fosso di Sant'Andrea civico 92/24 Villino 7– Piano: T-1-2-S1 – Foglio: 1014 Particella: 1502 Sub: 10-17 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

L'esame della documentazione grafica afferente alla summenzionata planimetria catastale, sulla scorta dei rilievi eseguibili, rappresenta difformità rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; esse difformità, in buona sostanza, sono relative a: 1. Modificazione della destinazione d'uso in abitativo della cantina con camera, angolo cottura, antibagno, servizio igienico, camino e aperture finestrate suppletive; è possibile reputare che le dette difformità possano essere regolarizzabili mediante titolo abilitativo per ripristino dello stato dei luoghi come da "planimetria catastale"; i costi complessivi di "regolarizzazione" (amministrativi, tecnici, etc), di cui si è tenuto nel giusto conto nell'ambito della stima del valore dell'immobile, possono essere reputati pari a circa € 5.000,00.

Bene n. 13 – Box auto ubicato a Roma (RM) – Via del Fosso di Sant’Andrea civico 92/23 Villino 7 – Piano: S1 – Foglio: 1014 Particella: 1502 Sub: 22 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

L’esame della documentazione grafica afferente alla summenzionata planimetria catastale, sulla scorta dei rilievi eseguibili, non rappresenta evidenti e significative difformità rispetto allo stato dei luoghi come all’attualità riscontrabile.

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

Bene n. 14 – Appartamento ubicato a Frascati (RM) – Via Ventidue Rubbia civico 58 – Piano: T Foglio: 17 Particella: 1012 (per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000)

Bene n. 15 – Appartamento ubicato a Frascati (RM) – Via Ventidue Rubbia civico 58 – Piano: T Foglio: 17 Particella: 1013 (per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000)

Bene n. 16 – Appezamento di terreno ubicato a Frascati (RM) – Foglio: 17 Particella: 1011 (per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000)

Il sottoscritto esperto stimatore ha eseguito indagini presso il Comune di Frascati – Settore IV Tecnico – e ciò ha consentito di individuare il complesso dei beni come segue:

- ZONA “A” AGRICOLA - SOTTOZONA A2

Bene n. 14 – Appartamento ubicato a Frascati (RM) – Via Ventidue Rubbia civico 58 – Piano: T Foglio: 17 Particella: 1012 (per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000)

Bene n. 15 – Appartamento ubicato a Frascati (RM) – Via Ventidue Rubbia civico 58 – Piano: T Foglio: 17 Particella: 1013 (per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000)

In ordine alla individuazione delle autorizzazioni o concessioni amministrative relative ai beni n.14 e n.15 il cennato ufficio competente del Comune di Frascati, a seguito di istanza di accesso agli atti presentata dal sottoscritto, ha comunicato che *“non è stato possibile reperire alcuna documentazione negli archivi comunali”*.

Dunque, considerato tutto quanto sopra descritto, non è possibile eseguire valutazioni in relazione allo stato dei luoghi come all’attualità riscontrabile.

Bene n. 16 – Appezamento di terreno ubicato a Frascati (RM) – Foglio: 17 Particella: 1011 (per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000)

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere per il bene in parola il Certificato di Destinazione Urbanistica che è allegato alla presente perizia e di cui il contenuto di seguito riassume:

- con riferimento alla Variante Stralcio al P.R.G. che la particella 1011 del foglio 17, ricade in ZONA “A” AGRICOLA - SOTTOZONA A2 con la possibilità di realizzare costruzioni strettamente necessarie alla conduzione agricola dei suoli ed allo sviluppo delle imprese agricole, nel rispetto dei seguenti parametri:

| | | |
|----------------|-------|--------|
| -Lotto minimo: | mq | 15.000 |
| -i.f.: | mc/mq | 0,02 |
| -H max: | ml | 4,50 |
- con riferimento alla L.R. 22 dicembre 1999, n. 38 e ss.mm. e ii., indipendentemente dalle previsioni normative del P.R.G. vigente, l’edificazione in zona agricola è consentita secondo le disposizioni di cui al *Capo II - edificazione in zona agricola* della succitata legge regionale in particolare dall’art. 54 e seguenti.

- * che parte della particella 1011 del foglio 17 è tutelata ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. m) del D.Lgs. 42/04 e dall'art. 13 c. 3 lett. a) della L.R. 24/98 (*aree di interesse archeologico già individuate – beni con fascia di rispetto*).

L'area risulta:

1. gravata da vincolo paesaggistico, giusti Decreti Ministeriali 02 aprile 1954 e 07 settembre 1962, confermati nella loro efficacia dall'art. 157, del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42;
2. classificata in zona sismica n. 2, sottozona B, ai sensi della deliberazione G.R. Lazio del 22 maggio 2009, n. 387.

In sede di sopralluogo è stato accertato che sul terreno insistono manufatti di varia natura (tettoie, pensiline, container, etc.) e materiali varia natura.

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

STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEI BENI

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

BENE N.1

- **Bene n. 1** - Appartamento ubicato Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Interno: 1 Piano: T – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 16 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

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

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

- valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), Ufficio Istituzionale facente parte dell'Agenzia del Territorio (Ministero delle Finanze); questo Ufficio predispone una banca dati sui valori immobiliari per ogni semestre, attraverso la scelta puntuale della zona di interesse all'interno di un vastissimo ed estremamente dettagliato elenco delle aree oggetto di monitoraggio e studio (continuamente aggiornato) – quotazione, II semestre 2024, immobili del tipo del tipo in parola, pari ad € 2.000,00 al mq;
- listino della rete Borsinoimmobiliare.it, rete di professionisti ed operatori del settore immobiliare che riferisce i dati delle quotazioni del mercato immobiliare per i maggiori comuni italiani suddivisi per zone omogenee; mediante il supporto di una rete di referenti locali, dei principali portali immobiliari nazionali, dell'Agenzia delle Entrate, dell'Istat e della Banca d'Italia vengono pubblicate quotazioni di dettaglio aggiornate, e che rappresentano fedelmente le quotazioni del mercato immobiliare - quotazione media, anno 2024, immobili del tipo in parola, pari a circa € 1.650,00 al mq;

- listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma (BIR), struttura della camera di Commercio di Roma, che offre valori delle quotazioni correnti del mercato immobiliare di Roma e provincia; vengono pubblicati rapporti semestrali molto approfonditi, dettagliati ed aggiornati - quotazione media, anno 2024, immobili del tipo in parola, pari ad € 1.650,00 al mq;

Con precipuo riferimento alle caratteristiche delle succitate fonti e alle informazioni da esse desumibili, applicando il coefficiente globale pertinente a caratteristiche, qualità e stato di manutenzione dell'immobile pari a 0,90 alle quotazioni (cfr Come si stima il valore degli immobili di M. Tamborrino ed. Il sole 24 ore, Indicazioni Quotazioni ed. FIAIP), considerando e ponderando le caratteristiche tutte dell'immobile, nonché mediando i valori ottenuti si addivviene al valore al mq pari a circa, in cifra tonda, ad € 1.600,00.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: $1.600,00 \text{ €/mq} \times 96,00 \text{ mq} = \text{€ } 153.600,00$; dunque il valore di mercato più probabile dell'immobile considerato libero può essere assunto pari a € 153.600,00; pertanto, il valore commerciale della quota di un 1/2 risulta essere pari a € 76.800,00.

Altresì, il sottoscritto ha effettuato naturalmente indagini "dirette" per la zona di pertinenza del bene (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) e il valore sopra determinato risulta essere all'attualità in linea con i riscontri ottenuti; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N.2

- **Bene n. 2** – Locale di deposito ubicato a Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Piano: S1 – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 30 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

L'immobile è stato valutato con il metodo di stima diretta a superficie commerciale in relazione a beni analoghi per destinazione, configurazione, ubicazione e stato di manutenzione; in particolare, è possibile riferirsi alle abitazioni del tipo omologo al bene n.1 e considerare un coefficiente di ragguaglio pari al 25% (locali accessori a servizio dell'unità immobiliare e non comunicanti):

- valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), Ufficio Istituzionale facente parte dell'Agenzia del Territorio (Ministero delle Finanze); questo Ufficio predispone una banca dati sui valori immobiliari per ogni semestre, attraverso la scelta puntuale della zona di interesse all'interno di un vastissimo ed estremamente dettagliato elenco delle aree oggetto di monitoraggio e studio (continuamente aggiornato) – quotazione, Il semestre 2024, immobili del tipo del tipo in parola, pari ad € 500,00 al mq;
- listino della rete Borsinoimmobiliare.it, rete di professionisti ed operatori del settore immobiliare che riferisce i dati delle quotazioni del mercato immobiliare per i maggiori comuni italiani suddivisi per zone omogenee; mediante il supporto di una rete di referenti locali, dei principali portali immobiliari nazionali, dell'Agenzia delle Entrate, dell'Istat e della Banca d'Italia vengono pubblicate quotazioni di dettaglio aggiornate, e che rappresentano fedelmente le quotazioni del mercato immobiliare - quotazione media, anno 2024, immobili del tipo in parola, pari a circa € 400,00 al mq;
- listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma (BIR), struttura della camera di Commercio di Roma, che offre valori delle quotazioni correnti del mercato immobiliare di Roma e provincia; vengono pubblicati rapporti semestrali molto approfonditi, dettagliati ed aggiornati - quotazione media, anno 2024, immobili del tipo in parola, pari ad € 400,00 al mq;

Con precipuo riferimento alle caratteristiche delle succitate fonti e alle informazioni da esse desumibili, applicando il coefficiente globale pertinente a caratteristiche, qualità e stato di

manutenzione dell'immobile pari a 1,00 alle quotazioni (cfr Come si stima il valore degli immobili di M. Tamborrino ed. Il sole 24 ore, Indicazioni Quotazioni ed. FIAIP), considerando e ponderando le caratteristiche tutte dell'immobile, nonché mediando i valori ottenuti si addiviene al valore al mq pari a circa, in cifra tonda, ad € 450,00.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: $450,00 \text{ €/mq} \times 41,00 \text{ mq} = \text{€ } 18.450,00$; dunque il valore di mercato più probabile dell'immobile considerato libero può essere assunto pari a € 18.450,00; pertanto, il valore commerciale della quota di un 1/2 risulta essere pari a € 9.225,00

Altresì, il sottoscritto ha effettuato naturalmente indagini "dirette" per la zona di pertinenza del bene (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) e il valore sopra determinato risulta essere all'attualità in linea con i riscontri ottenuti; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N.3

- **Bene n. 3** – Posto auto ubicato a Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Piano: T – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 11 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

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

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

- valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), Ufficio Istituzionale facente parte dell'Agenzia del Territorio (Ministero delle Finanze); questo Ufficio predispone una banca dati sui valori immobiliari per ogni semestre, attraverso la scelta puntuale della zona di interesse all'interno di un vastissimo ed estremamente dettagliato elenco delle aree oggetto di monitoraggio e studio (continuamente aggiornato) – quotazione, II semestre 2024, immobili del tipo in parola, pari ad € 400,00 al mq;
- listino della rete Borsinoimmobiliare.it, rete di professionisti ed operatori del settore immobiliare che riferisce i dati delle quotazioni del mercato immobiliare per i maggiori comuni italiani suddivisi per zone omogenee; mediante il supporto di una rete di referenti locali, dei principali portali immobiliari nazionali, dell'Agenzia delle Entrate, dell'Istat e della Banca d'Italia vengono pubblicate quotazioni di dettaglio aggiornate, e che rappresentano fedelmente le quotazioni del mercato immobiliare - quotazione media, anno 2024, immobili del tipo in parola, pari a circa € 400,00 al mq;

Con precipuo riferimento alle caratteristiche delle succitate fonti ed alle informazioni da esse desumibili, applicando il coefficiente globale pertinente a caratteristiche, qualità e stato di manutenzione dell'immobile pari a 0,80 alle quotazioni (cfr Come si stima il valore degli immobili di M. Tamborrino ed. Il sole 24 ore, Indicazioni Quotazioni ed. FIAIP), considerando e ponderando le caratteristiche tutte dell'immobile, nonché mediando i valori ottenuti si addiviene al valore al mq pari a circa, in cifra tonda, ad € 300,00.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: $300,00 \text{ €/mq} \times 40,00 \text{ mq} = \text{€ } 12.000,00$; dunque il valore di mercato più probabile dell'immobile considerato libero può essere assunto pari a € 12.000,00; pertanto, il valore commerciale della quota di un 1/2 risulta essere pari a € 6.000,00

Altresì, il sottoscritto ha effettuato naturalmente indagini “dirette” per la zona di pertinenza del bene oggetto di pignoramento (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) ed il valore sopra determinato risulta essere all’attualità in linea con i riscontri ottenuti; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l’immobile nella sua globalità secondo una “valutazione a corpo” in relazione a beni analoghi.

BENE N.4

- **Bene n. 4** – Posto auto ubicato a Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Piano: T – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 6 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

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

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

- valori dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), Ufficio Istituzionale facente parte dell’Agenzia del Territorio (Ministero delle Finanze); questo Ufficio predispone una banca dati sui valori immobiliari per ogni semestre, attraverso la scelta puntuale della zona di interesse all’interno di un vastissimo ed estremamente dettagliato elenco delle aree oggetto di monitoraggio e studio (continuamente aggiornato) – quotazione, II semestre 2024, immobili del tipo in parola, pari ad € 400,00 al mq;
- listino della rete Borsinoimmobiliare.it, rete di professionisti ed operatori del settore immobiliare che riferisce i dati delle quotazioni del mercato immobiliare per i maggiori comuni italiani suddivisi per zone omogenee; mediante il supporto di una rete di referenti locali, dei principali portali immobiliari nazionali, dell’Agenzia delle Entrate, dell’Istat e della Banca d’Italia vengono pubblicate quotazioni di dettaglio aggiornate, e che rappresentano fedelmente le quotazioni del mercato immobiliare - quotazione media, anno 2024, immobili del tipo in parola, pari a circa € 400,00 al mq;

Con precipuo riferimento alle caratteristiche delle succitate fonti ed alle informazioni da esse desumibili, applicando il coefficiente globale pertinente a caratteristiche, qualità e stato di manutenzione dell’immobile pari a 0,80 alle quotazioni (cfr Come si stima il valore degli immobili di M. Tamborrino ed. Il sole 24 ore, Indicazioni Quotazioni ed. FIAIP), considerando e ponderando le caratteristiche tutte dell’immobile, nonché mediando i valori ottenuti si addiviene al valore al mq pari a circa, in cifra tonda, ad € 300,00.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell’unità immobiliare: $300,00 \text{ €/mq} \times 63,00 \text{ mq} = \text{€ } 18.900,00$; dunque il valore di mercato più probabile dell’immobile considerato libero può essere assunto pari a € 18.900,00; pertanto, il valore commerciale della quota di un 1/2 risulta essere pari a € 9.450,00.

Altresì, il sottoscritto ha effettuato naturalmente indagini “dirette” per la zona di pertinenza del bene oggetto di pignoramento (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) ed il valore sopra determinato risulta essere all’attualità in linea con i riscontri ottenuti; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l’immobile nella sua globalità secondo una “valutazione a corpo” in relazione a beni analoghi.

BENE N.5

- **Bene n. 5** – Locale di deposito ubicato a Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Piano: S1 – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 31(per il diritto di proprietà per la quota di 3/30)

L'immobile è stato valutato con il metodo di stima diretta a superficie commerciale in relazione a beni analoghi per destinazione, configurazione, ubicazione e stato di manutenzione; in particolare, è possibile riferirsi alle abitazioni del tipo omologo al bene n.1 e considerare un coefficiente di ragguaglio pari al 25% (locali accessori servizio dell'unità immobiliare e non comunicanti):

- valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), Ufficio Istituzionale facente parte dell'Agenzia del Territorio (Ministero delle Finanze); questo Ufficio predispone una banca dati sui valori immobiliari per ogni semestre, attraverso la scelta puntuale della zona di interesse all'interno di un vastissimo ed estremamente dettagliato elenco delle aree oggetto di monitoraggio e studio (continuamente aggiornato) – quotazione, Il semestre 2024, immobili del tipo del tipo in parola, pari ad € 500,00 al mq;
- listino della rete Borsinoimmobiliare.it, rete di professionisti ed operatori del settore immobiliare che riferisce i dati delle quotazioni del mercato immobiliare per i maggiori comuni italiani suddivisi per zone omogenee; mediante il supporto di una rete di referenti locali, dei principali portali immobiliari nazionali, dell'Agenzia delle Entrate, dell'Istat e della Banca d'Italia vengono pubblicate quotazioni di dettaglio aggiornate, e che rappresentano fedelmente le quotazioni del mercato immobiliare - quotazione media, anno 2024, immobili del tipo in parola, pari a circa € 400,00 al mq;
- listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma (BIR), struttura della camera di Commercio di Roma, che offre valori delle quotazioni correnti del mercato immobiliare di Roma e provincia; vengono pubblicati rapporti semestrali molto approfonditi, dettagliati ed aggiornati - quotazione media, anno 2024, immobili del tipo in parola, pari ad € 400,00 al mq;

Con precipuo riferimento alle caratteristiche delle succitate fonti e alle informazioni da esse desumibili, applicando il coefficiente globale pertinente a caratteristiche, qualità e stato di manutenzione dell'immobile pari a 0,85 alle quotazioni (cfr Come si stima il valore degli immobili di M. Tamborrino ed. Il sole 24 ore, Indicazioni Quotazioni ed. FIAIP), considerando e ponderando le caratteristiche tutte dell'immobile, nonché mediando i valori ottenuti si addivviene al valore al mq pari a circa, in cifra tonda, ad € 800,00.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: $350,00 \text{ €/mq} \times 74,00 \text{ mq} = \text{€ } 25.900,00$; dunque il valore di mercato più probabile dell'immobile considerato libero può essere assunto pari a € 25.900,00; pertanto, il valore commerciale della quota di un 3/30 risulta essere pari a € 2.590,00.

Altresì, il sottoscritto ha effettuato naturalmente indagini "dirette" per la zona di pertinenza del bene (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) e il valore sopra determinato risulta essere all'attualità in linea con i riscontri ottenuti; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N.6

- **Bene n. 6** – Costruzione e fabbricato per speciali esigenze pubbliche ubicata a Roma (RM) – Via Tuscolana Snc – Piano: T – Foglio: 1003 Particella: 138 (per il diritto di proprietà per la quota di 12/120)

L'immobile, nel caso di specie, è stato valutato con il metodo di capitalizzazione del reddito, tenendo conto del contratto di locazione attualmente in essere.

Il canone locativo annuo previsto nel contratto, avente decorrenza dal luglio 2013, è pari a € 45.000,00 ed è contemplata la rivalutazione annua, in ragione del 100%, con riferimento alla *“variazione verificatasi nell’anno precedente, del numero indice nazionale di operai ed impiegati”*; pertanto, il canone annuo lordo risulta essere a oggi pari a € 54.585,00.

Il saggio di capitalizzazione derivata dal rapporto tra il reddito annuo e il prezzo di mercato di tale immobile, considerando le specificità e le caratteristiche tutte di esso, può essere individuato, consultate le più recenti indagini degli operatori specializzati, nel 15 %; dunque, il valore di mercato più probabile dell'immobile considerato libero può essere assunto pari, in cifra tonda, a € 363.920,00; pertanto, il valore commerciale della quota di un 12/120 risulta essere pari a € 36.392,00.

Altresì, il sottoscritto ha effettuato naturalmente indagini “dirette” per la zona di pertinenza del bene (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) e il valore sopra determinato risulta essere all'attualità in linea con i riscontri ottenuti; inoltre.

BENE N.7

- **Bene n. 7** – Appartamento ubicato a Roma (RM) – Via Callicrate civico 32 – Piano: T – Foglio: 1008 Particella: 384 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

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

- valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), Ufficio Istituzionale facente parte dell'Agenzia del Territorio (Ministero delle Finanze); questo Ufficio predispone una banca dati sui valori immobiliari per ogni semestre, attraverso la scelta puntuale della zona di interesse all'interno di un vastissimo ed estremamente dettagliato elenco delle aree oggetto di monitoraggio e studio (continuamente aggiornato) – quotazione, II semestre 2024, immobili del tipo del tipo in parola, pari ad € 1.700,00 al mq;
- listino della rete Borsinoimmobiliare.it, rete di professionisti ed operatori del settore immobiliare che riferisce i dati delle quotazioni del mercato immobiliare per i maggiori comuni italiani suddivisi per zone omogenee; mediante il supporto di una rete di referenti locali, dei principali portali immobiliari nazionali, dell'Agenzia delle Entrate, dell'Istat e della Banca d'Italia vengono pubblicate quotazioni di dettaglio aggiornate, e che rappresentano fedelmente le quotazioni del mercato immobiliare - quotazione media, anno 2024, immobili del tipo in parola, pari a circa € 1.700,00 al mq;
- listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma (BIR), struttura della camera di Commercio di Roma, che offre valori delle quotazioni correnti del mercato immobiliare di Roma e provincia; vengono pubblicati rapporti semestrali molto approfonditi, dettagliati ed aggiornati - quotazione media, anno 2024, immobili del tipo in parola, pari ad € 1.900,00 al mq;

Con precipuo riferimento alle caratteristiche delle succitate fonti e alle informazioni da esse desumibili, applicando il coefficiente globale pertinente a caratteristiche, qualità e stato di manutenzione dell'immobile pari a 0,90 alle quotazioni (cfr Come si stima il valore degli immobili di M. Tamborrino ed. Il sole 24 ore, Indicazioni Quotazioni ed. FIAIP), considerando e ponderando le caratteristiche tutte dell'immobile, nonché mediando i valori ottenuti si addiuvine al valore al mq pari a circa, in cifra tonda, ad € 1.600,00.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: $1.600,00 \text{ €/mq} \times 97,00 \text{ mq} = \text{€ } 155.200,00$; dunque il valore di mercato più probabile dell'immobile considerato libero può essere assunto pari a € 155.200,00; pertanto, il valore commerciale della quota di un 1/2 risulta essere pari a € 77.600,00.

Altresì, il sottoscritto ha effettuato naturalmente indagini "dirette" per la zona di pertinenza del bene (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) e il valore sopra determinato risulta essere all'attualità in linea con i riscontri ottenuti; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N.8

- **Bene n. 8** – Locale di deposito ubicato a Roma (RM) – Via Callicrate civico 32 – Piano: T – Foglio: 1008 Particella: 384 Sub: 2 (per il diritto di proprietà per la quota di 333/1000)

L'immobile è stato valutato con il metodo di stima diretta a superficie commerciale in relazione a beni analoghi per destinazione, configurazione, ubicazione e stato di manutenzione; in particolare, è possibile riferirsi alle abitazioni del tipo omologo al bene n.1 e considerare un coefficiente di ragguaglio pari al 50% (locali accessori servizio dell'unità immobiliare e comunicanti):

- valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), Ufficio Istituzionale facente parte dell'Agenzia del Territorio (Ministero delle Finanze); questo Ufficio predispone una banca dati sui valori immobiliari per ogni semestre, attraverso la scelta puntuale della zona di interesse all'interno di un vastissimo ed estremamente dettagliato elenco delle aree oggetto di monitoraggio e studio (continuamente aggiornato) – quotazione, Il semestre 2024, immobili del tipo del tipo in parola, pari ad € 850,00 al mq;
- listino della rete Borsinoimmobiliare.it, rete di professionisti ed operatori del settore immobiliare che riferisce i dati delle quotazioni del mercato immobiliare per i maggiori comuni italiani suddivisi per zone omogenee; mediante il supporto di una rete di referenti locali, dei principali portali immobiliari nazionali, dell'Agenzia delle Entrate, dell'Istat e della Banca d'Italia vengono pubblicate quotazioni di dettaglio aggiornate, e che rappresentano fedelmente le quotazioni del mercato immobiliare - quotazione media, anno 2024, immobili del tipo in parola, pari a circa € 850,00 al mq;
- listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma (BIR), struttura della camera di Commercio di Roma, che offre valori delle quotazioni correnti del mercato immobiliare di Roma e provincia; vengono pubblicati rapporti semestrali molto approfonditi, dettagliati ed aggiornati - quotazione media, anno 2024, immobili del tipo in parola, pari ad € 950,00 al mq;

Con precipuo riferimento alle caratteristiche delle succitate fonti e alle informazioni da esse desumibili, applicando il coefficiente globale pertinente a caratteristiche, qualità e stato di manutenzione dell'immobile pari a 0,90 alle quotazioni (cfr Come si stima il valore degli immobili di M. Tamborrino ed. Il sole 24 ore, Indicazioni Quotazioni ed. FIAIP), considerando e ponderando le caratteristiche tutte dell'immobile, nonché mediando i valori ottenuti si addiviene al valore al mq pari a circa, in cifra tonda, ad € 800,00.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: $800,00 \text{ €/mq} \times 3,50 \text{ mq} = \text{€ } 2.800,00$; dunque il valore di mercato più probabile dell'immobile considerato libero può essere assunto pari a € 2.800,00; pertanto, il valore commerciale della quota di un 333/1000 risulta essere pari a € 933,00.

Altresì, il sottoscritto ha effettuato naturalmente indagini "dirette" per la zona di pertinenza del bene (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) e il valore sopra determinato risulta essere all'attualità in

linea con i riscontri ottenuti; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N.9

- **Bene n. 9** – Box auto ubicato a Roma (RM) – Via Callicrate civico 34 – Piano: T – Foglio: 1008 Particella: 1037 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

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

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

- valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), Ufficio Istituzionale facente parte dell'Agenzia del Territorio (Ministero delle Finanze); questo Ufficio predispone una banca dati sui valori immobiliari per ogni semestre, attraverso la scelta puntuale della zona di interesse all'interno di un vastissimo ed estremamente dettagliato elenco delle aree oggetto di monitoraggio e studio (continuamente aggiornato) – quotazione, II semestre 2024, immobili del tipo in parola, pari ad € 850,00 al mq;
- listino della rete Borsinoimmobiliare.it, rete di professionisti ed operatori del settore immobiliare che riferisce i dati delle quotazioni del mercato immobiliare per i maggiori comuni italiani suddivisi per zone omogenee; mediante il supporto di una rete di referenti locali, dei principali portali immobiliari nazionali, dell'Agenzia delle Entrate, dell'Istat e della Banca d'Italia vengono pubblicate quotazioni di dettaglio aggiornate, e che rappresentano fedelmente le quotazioni del mercato immobiliare - quotazione media, anno 2024, immobili del tipo in parola, pari a circa € 900,00 al mq;

Con precipuo riferimento alle caratteristiche delle succitate fonti ed alle informazioni da esse desumibili, applicando il coefficiente globale pertinente a caratteristiche, qualità e stato di manutenzione dell'immobile pari a 0,80 alle quotazioni (cfr Come si stima il valore degli immobili di M. Tamborrino ed. Il sole 24 ore, Indicazioni Quotazioni ed. FIAIP), considerando e ponderando le caratteristiche tutte dell'immobile, nonché mediando i valori ottenuti si addiviene al valore al mq pari a circa, in cifra tonda, ad € 700,00.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: $700,00 \text{ €/mq} \times 28,00 \text{ mq} = \text{€ } 19.600,00$; dunque il valore di mercato più probabile dell'immobile considerato libero può essere assunto pari a € 19.600,00; pertanto, il valore commerciale della quota di un 1/2 risulta essere pari a € 9.800,00.

Altresì, il sottoscritto ha effettuato naturalmente indagini "dirette" per la zona di pertinenza del bene oggetto di pignoramento (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) ed il valore sopra determinato risulta essere all'attualità in linea con i riscontri ottenuti; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N.10

- **Bene n. 10** – Appartamento ubicato a Roma (RM) – Via San Donato di Ninea civico 24 – Piano: 3 – Foglio: 1011 Particella: 1388 Sub: 588 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

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

- valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), Ufficio Istituzionale facente parte dell'Agenzia del Territorio (Ministero delle Finanze); questo Ufficio predispone una banca dati sui valori immobiliari per ogni semestre, attraverso la scelta puntuale della zona di interesse all'interno di un vastissimo ed estremamente dettagliato elenco delle aree oggetto di monitoraggio e studio (continuamente aggiornato) – quotazione, Il semestre 2024, immobili del tipo del tipo in parola, pari ad € 2.000,00 al mq;
- listino della rete Borsinoimmobiliare.it, rete di professionisti ed operatori del settore immobiliare che riferisce i dati delle quotazioni del mercato immobiliare per i maggiori comuni italiani suddivisi per zone omogenee; mediante il supporto di una rete di referenti locali, dei principali portali immobiliari nazionali, dell'Agenzia delle Entrate, dell'Istat e della Banca d'Italia vengono pubblicate quotazioni di dettaglio aggiornate, e che rappresentano fedelmente le quotazioni del mercato immobiliare - quotazione media, anno 2024, immobili del tipo in parola, pari a circa € 2.200,00 al mq;
- listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma (BIR), struttura della camera di Commercio di Roma, che offre valori delle quotazioni correnti del mercato immobiliare di Roma e provincia; vengono pubblicati rapporti semestrali molto approfonditi, dettagliati ed aggiornati - quotazione media, anno 2024, immobili del tipo in parola, pari ad € 1.900,00 al mq;

Con precipuo riferimento alle caratteristiche delle succitate fonti e alle informazioni da esse desumibili, applicando il coefficiente globale pertinente a caratteristiche, qualità e stato di manutenzione dell'immobile pari a 0,90 alle quotazioni (cfr Come si stima il valore degli immobili di M. Tamborrino ed. Il sole 24 ore, Indicazioni Quotazioni ed. FIAIP), considerando e ponderando le caratteristiche tutte dell'immobile, nonché mediando i valori ottenuti si addiviene al valore al mq pari a circa, in cifra tonda, ad € 2.050,00.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: $1.850,00 \text{ €/mq} \times 119,00 \text{ mq} = \text{€ } 220.150,00$; dunque il valore di mercato più probabile dell'immobile considerato libero può essere assunto pari a € 220.150,00; pertanto, il valore commerciale della quota di un 1/2 risulta essere pari a € 110.075,00

Altresì, il sottoscritto ha effettuato naturalmente indagini "dirette" per la zona di pertinenza del bene (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) e il valore sopra determinato risulta essere all'attualità in linea con i riscontri ottenuti; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N.11

- **Bene n. 11** – Box auto ubicato a Roma (RM) – Via San Donato di Ninea civico 26 – Piano: S1 – Foglio: 1011 Particella: 1388 Sub: 585 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

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

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

- valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), Ufficio Istituzionale facente parte dell'Agenzia del Territorio (Ministero delle Finanze); questo Ufficio predispone una banca dati sui valori immobiliari per ogni semestre, attraverso la scelta puntuale della zona di interesse

all'interno di un vastissimo ed estremamente dettagliato elenco delle aree oggetto di monitoraggio e studio (continuamente aggiornato) – quotazione, II semestre 2024, immobili del tipo in parola, pari ad € 850,00 al mq;

- listino della rete Borsinoimmobiliare.it, rete di professionisti ed operatori del settore immobiliare che riferisce i dati delle quotazioni del mercato immobiliare per i maggiori comuni italiani suddivisi per zone omogenee; mediante il supporto di una rete di referenti locali, dei principali portali immobiliari nazionali, dell'Agenzia delle Entrate, dell'Istat e della Banca d'Italia vengono pubblicate quotazioni di dettaglio aggiornate, e che rappresentano fedelmente le quotazioni del mercato immobiliare - quotazione media, anno 2024, immobili del tipo in parola, pari a circa € 900,00 al mq;

Con precipuo riferimento alle caratteristiche delle succitate fonti ed alle informazioni da esse desumibili, applicando il coefficiente globale pertinente a caratteristiche, qualità e stato di manutenzione dell'immobile pari a 0,80 alle quotazioni (cfr Come si stima il valore degli immobili di M. Tamborrino ed. Il sole 24 ore, Indicazioni Quotazioni ed. FIAIP), considerando e ponderando le caratteristiche tutte dell'immobile, nonché mediando i valori ottenuti si addiviene al valore al mq pari a circa, in cifra tonda, ad € 700,00.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: $700,00 \text{ €/mq} \times 29,00 \text{ mq} = \text{€ } 20.300,00$; dunque il valore di mercato più probabile dell'immobile considerato libero può essere assunto pari a € 20.300,00; pertanto, il valore commerciale della quota di un 1/2 risulta essere pari a € 10.150,00.

Altresì, il sottoscritto ha effettuato naturalmente indagini "dirette" per la zona di pertinenza del bene oggetto di pignoramento (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) ed il valore sopra determinato risulta essere all'attualità in linea con i riscontri ottenuti; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N.12

- **Bene n. 12** – Abitazione in villino ubicata a Roma (RM) – Via del Fosso di Sant'Andrea civico 92/24 Villino 7– Piano: T-1-2-S1 – Foglio: 1014 Particella: 1502 Sub: 10-17 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

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

- valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), Ufficio Istituzionale facente parte dell'Agenzia del Territorio (Ministero delle Finanze); questo Ufficio predispone una banca dati sui valori immobiliari per ogni semestre, attraverso la scelta puntuale della zona di interesse all'interno di un vastissimo ed estremamente dettagliato elenco delle aree oggetto di monitoraggio e studio (continuamente aggiornato) – quotazione, II semestre 2024, immobili del tipo del tipo in parola, pari ad € 2.100,00 al mq;
- listino della rete Borsinoimmobiliare.it, rete di professionisti ed operatori del settore immobiliare che riferisce i dati delle quotazioni del mercato immobiliare per i maggiori comuni italiani suddivisi per zone omogenee; mediante il supporto di una rete di referenti locali, dei principali portali immobiliari nazionali, dell'Agenzia delle Entrate, dell'Istat e della Banca d'Italia vengono pubblicate quotazioni di dettaglio aggiornate, e che rappresentano fedelmente le quotazioni del mercato immobiliare - quotazione media, anno 2024, immobili del tipo in parola, pari a circa € 2.150,00 al mq;

- listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma (BIR), struttura della camera di Commercio di Roma, che offre valori delle quotazioni correnti del mercato immobiliare di Roma e provincia; vengono pubblicati rapporti semestrali molto approfonditi, dettagliati ed aggiornati - quotazione media, anno 2024, immobili del tipo in parola, pari ad € 1.900,00 al mq;

Con precipuo riferimento alle caratteristiche delle succitate fonti e alle informazioni da esse desumibili, applicando il coefficiente globale pertinente a caratteristiche, qualità e stato di manutenzione dell'immobile pari a 0,90 alle quotazioni (cfr Come si stima il valore degli immobili di M. Tamborrino ed. Il sole 24 ore, Indicazioni Quotazioni ed. FIAIP), considerando e ponderando le caratteristiche tutte dell'immobile, nonché mediando i valori ottenuti si addiviene al valore al mq pari a circa, in cifra tonda, ad € 1.850,00.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: $1.850,00 \text{ €/mq} \times 182,00 \text{ mq} = \text{€ } 336.700,00$; dunque il valore di mercato più probabile dell'immobile considerato libero può essere assunto pari a € 336.700,00; pertanto, il valore commerciale della quota di un 1/2 risulta essere pari a € 168.350,00.

Altresì, il sottoscritto ha effettuato naturalmente indagini "dirette" per la zona di pertinenza del bene (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) e il valore sopra determinato risulta essere all'attualità in linea con i riscontri ottenuti; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N.13

- **Bene n. 13** – Box auto ubicato a Roma (RM) – Via del Fosso di Sant'Andrea civico 92/23 Villino 7 – Piano: S1 – Foglio: 1014 Particella: 1502 Sub: 22 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

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

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

- listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma (BIR), struttura della camera di Commercio di Roma, che offre valori delle quotazioni correnti del mercato immobiliare di Roma e provincia; vengono pubblicati rapporti semestrali molto approfonditi, dettagliati ed aggiornati - quotazione media, anno 2024, immobili del tipo in parola, pari ad € 900,00 al mq;
- listino della rete Borsinoimmobiliare.it, rete di professionisti ed operatori del settore immobiliare che riferisce i dati delle quotazioni del mercato immobiliare per i maggiori comuni italiani suddivisi per zone omogenee; mediante il supporto di una rete di referenti locali, dei principali portali immobiliari nazionali, dell'Agenzia delle Entrate, dell'Istat e della Banca d'Italia vengono pubblicate quotazioni di dettaglio aggiornate, e che rappresentano fedelmente le quotazioni del mercato immobiliare - quotazione media, anno 2024, immobili del tipo in parola, pari a circa € 1.200,00 al mq;

Con precipuo riferimento alle caratteristiche delle succitate fonti ed alle informazioni da esse desumibili, applicando il coefficiente globale pertinente a caratteristiche, qualità e stato di manutenzione dell'immobile pari a 0,80 alle quotazioni (cfr Come si stima il valore degli immobili di M. Tamborrino ed. Il sole 24 ore, Indicazioni Quotazioni ed. FIAIP), considerando e ponderando le caratteristiche tutte dell'immobile, nonché mediando i valori ottenuti si addiviene al valore al mq pari a circa, in cifra tonda, ad € 850,00.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: $850,00 \text{ €/mq} \times 49,00 \text{ mq} = \text{€ } 41.650,00$; dunque il valore di mercato più probabile dell'immobile considerato libero può essere assunto pari a € 41.650,00; pertanto, il valore commerciale della quota di un 1/2 risulta essere pari a € 20.825,00.

Altresì, il sottoscritto ha effettuato naturalmente indagini "dirette" per la zona di pertinenza del bene oggetto di pignoramento (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) ed il valore sopra determinato risulta essere all'attualità in linea con i riscontri ottenuti; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N.14 E BENE N.15

- **Bene n. 14** – Appartamento ubicato a Frascati (RM) – Via Ventidue Rubbia civico 58 – Piano: T Foglio: 17 Particella: 1012 (per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000)
- **Bene n. 15** – Appartamento ubicato a Frascati (RM) – Via Ventidue Rubbia civico 58 – Piano: T Foglio: 17 Particella: 1013 (per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000)

In considerazione di quanto descritto ai paragrafi precedenti, con particolare riferimento ai paragrafi dedicati alle caratteristiche costruttive e alla regolarità edilizia dei beni, non risulta possibile attribuire un valore commerciale ai beni in parola per i quali risulta necessario prevedere anche gli eventuali rimozione e smaltimento.

BENE N.16

- **Bene n. 16** – Appezamento di terreno ubicato a Frascati (RM) – Foglio: 17 Particella: 1011 (per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000)

Il processo di valutazione commerciale è stato espletato con particolare riferimento a fonti di chiara e riconosciuta attendibilità e affidabilità, prendendo a riferimento i Valori Agricoli Medi esposti dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – per l'anno 2022 per quel che attiene alla Regione Agraria numero 10.

Applicando, al valore medio del terreno qualità Prato restituito dall'Agenzia delle Entrate pari a € 34.000,00 per ogni ettaro, i coefficienti per punti di merito pertinenti a caratteristiche tutte del terreno è possibile valutare quanto segue:

- giacitura pari a 1,00;
- ubicazione pari a 1,00;
- forma pari a 1,00;
- coefficiente di decremento per stato pari a 0,50;

Si addivene, pertanto, in cifra tonda, al valore di 1,70 €/mq.

Dunque applicando il valore unitario alla superficie in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà: $1,70 \text{ €/mq} \times 2.322 \text{ mq} = \text{€ } 3.947,40$; dunque il valore di mercato più probabile del terreno considerato libero può essere assunto pari a € 3.950,00; pertanto, il valore commerciale della quota di un 1/1 risulta essere pari a € 3.950,00.

RIEPILOGO VALORI DI STIMA COMMERCIALE DEI BENI

Si riepiloga in forma tabellare una sintesi di quanto sopra esposto in riferimento alla stima del valore commerciale dei beni.

| Descrizione | Superficie commerciale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota fallimento | Valore quota fallimento |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|--------------------|-------------------------|
| Bene n. 1 - Appartamento ubicato Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Interno: 1 Piano: T – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 16 | 96,00 mq | 1.600,00 €/mq | € 153.600,00 | 1/2 proprietà | € 76.800,00 |
| Bene n. 2 – Locale di deposito ubicato a Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Piano: S1 – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 30 | 41,00 mq | 450,00 €/mq | € 18.450,00 | 1/2 proprietà | € 9.225,00 |
| Bene n. 3 – Posto auto ubicato a Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Piano: T – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 11 | 40,00 mq | 300,00 €/mq | € 12.000,00 | 1/2 proprietà | € 6.000,00 |
| Bene n. 4 – Posto auto ubicato a Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Piano: T – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 6 | 63,00mq | 300,00 €/mq | € 18.900,00 | 1/2 proprietà | € 9.450,00 |
| Bene n. 5 – Locale di deposito ubicato a Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Piano: S1 – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 31 | 74,00 mq | 350,00 €/mq | € 25.900,00 | 3/30 proprietà | € 2.590,00 |
| Bene n. 6 – Costruzione e fabbricato per speciali esigenze pubbliche ubicata a Roma (RM) – Via Tuscolana Snc – Piano: T – Foglio: 1003 Particella: 138 | 587,00 mq | - | € 363.920,00 | 12/120 proprietà | € 36.392,00 |
| Bene n. 7 – Appartamento ubicato a Roma (RM) – Via Callicrate civico 32 – Piano: T – Foglio: 1008 Particella: 384 | 97,00 mq | 1.600,00 €/mq | € 155.200,00 | 1/2 proprietà | € 77.600,00 |
| Bene n. 8 – Locale di deposito ubicato a Roma (RM) – Via Callicrate civico 32 – Piano: T – Foglio: 1008 Particella: 384 Sub: 2 | 3,50 mq | 800,00 €/mq | € 2.800,00 | 333/1000 proprietà | € 933,00 |
| Bene n. 9 – Box auto ubicato a Roma (RM) – Via Callicrate civico 34 – Piano: T – Foglio: 1008 Particella: 1037 | 28,00 mq | 700,00 €/mq | € 19.600,00 | 1/2 proprietà | € 9.800,00 |
| Bene n. 10 – Appartamento ubicato a Roma (RM) – Via San Donato di Ninea civico 24 – Piano: 3 – Foglio: 1011 Particella: 1388 Sub: 588 | 119,00 mq | 1.850,00 €/mq | € 220.150,00 | 1/2 proprietà | € 110.075,00 |
| Bene n. 11 – Box auto ubicato a Roma (RM) – Via San Donato di Ninea civico 26 – Piano: S1 – Foglio: 1011 Particella: 1388 Sub: 585 | 29,00 mq | 700,00 €/mq | € 20.300,00 | 1/2 proprietà | € 10.150,00 |

| Descrizione | Superficie commerciale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota fallimento | Valore quota fallimento |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|---------------------------------------|-------------------------|
| Bene n. 12 – Abitazione in villino ubicata a Roma (RM) – Via del Fosso di Sant’Andrea civico 92/24 Villino 7– Piano: T-1-2-S1 – Foglio: 1014 Particella: 1502 Sub: 10-17 | 182,00 mq | 1.850,00 €/mq | € 336.700,00 | 1/2 proprietà | € 168.350,00 |
| Bene n. 13 – Box auto ubicato a Roma (RM) – Via del Fosso di Sant’Andrea civico 92/23 Villino 7 – Piano: S1 – Foglio: 1014 Particella: 1502 Sub: 22 | 49,00 mq | 850,00 €/mq | € 41.650,00 | 1/2 proprietà | € 20.825,00 |
| Bene n. 14 – Appartamento ubicato a Frascati (RM) – Via Ventidue Rubbia civico 58 – Piano: T Foglio: 17 Particella: 1012 | 30 mq | - | € | 1/1 proprietà | € |
| Bene n. 15 – Appartamento ubicato a Frascati (RM) – Via Ventidue Rubbia civico 58 – Piano: T Foglio: 17 Particella: 1013 | 18 mq | - | € | 1/1 proprietà | € |
| Bene n. 16 – Appezamento di terreno ubicato a Frascati (RM) – Foglio: 17 Particella: 1011 | 2.322 mq | 1,70 €/mq | € 3.950,00 | 1/1 proprietà | € 3.950,00 |
| Totale valore complessivo | | | € 1.393.120,00 | Totale valore quota fallimento | € 542.140,00 |

LOTTI

In considerazione delle caratteristiche tutte dei beni del compendio è possibile considerare i lotti formati dai seguenti beni:

LOTTO N. 1

Bene n. 1 - Appartamento ubicato Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Interno: 1 Piano: T – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 16 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

Bene n. 2 – Locale di deposito ubicato a Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Piano: S1 – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 30 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

Bene n. 3 – Posto auto ubicato a Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Piano: T – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 11 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

Bene n. 4 – Posto auto ubicato a Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Piano: T – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 6 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

Bene n. 5 – Locale di deposito ubicato a Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Piano: S1 – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 31 (per il diritto di proprietà per la quota di 3/30)

| LOTTO N. 1 | | | | | |
|--|------------------------|-----------------|--------------------|--------------------------------|-------------------------|
| Descrizione | Superficie commerciale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota fallimento | Valore quota fallimento |
| Bene n. 1 - Appartamento ubicato Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Interno: 1 Piano: T – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 16 | 96,00 mq | 1.600,00 €/mq | € 153.600,00 | 1/2 proprietà | € 76.800,00 |
| Bene n. 2 – Locale di deposito ubicato a Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Piano: S1 – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 30 | 41,00 mq | 450,00 €/mq | € 18.450,00 | 1/2 proprietà | € 9.225,00 |
| Bene n. 3 – Posto auto ubicato a Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Piano: T – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 11 | 40,00 mq | 300,00 €/mq | € 12.000,00 | 1/2 proprietà | € 6.000,00 |
| Bene n. 4 – Posto auto ubicato a Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Piano: T – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 6 | 63,00mq | 300,00 €/mq | € 18.900,00 | 1/2 proprietà | € 9.450,00 |
| Bene n. 5 – Locale di deposito ubicato a Roma (RM) – Via Tuscolana civico 1351 – Piano: S1 – Foglio: 1003 Particella: 137 Sub: 31 | 74,00 mq | 350,00 €/mq | € 25.900,00 | 3/30 proprietà | € 2.590,00 |
| Totale valore complessivo | | | € 228.850,00 | Totale valore quota fallimento | € 104.065,00 |

LOTTO N. 2

Bene n. 6 – Costruzione e fabbricato per speciali esigenze pubbliche ubicata a Roma (RM) – Via Tuscolana Snc – Piano: T – Foglio: 1003 Particella: 138 (per il diritto di proprietà per la quota di 12/120)

| LOTTO N. 2 | | | | | |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|--------------------------------|-------------------------|
| Descrizione | Superficie commerciale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota fallimento | Valore quota fallimento |
| Bene n. 6 – Costruzione e fabbricato per speciali esigenze pubbliche ubicata a Roma (RM) – Via Tuscolana Snc – Piano: T – Foglio: 1003 Particella: 138 | 587,00 mq | - | € 363.920,00 | 12/120 proprietà | € 36.392,00 |
| Totale valore complessivo | | | € 363.920,00 | Totale valore quota fallimento | € 36.392,00 |

LOTTO N. 3

Bene n. 7 – Appartamento ubicato a Roma (RM) – Via Callicrate civico 32 – Piano: T – Foglio: 1008 Particella: 384 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

Bene n. 8 – Locale di deposito ubicato a Roma (RM) – Via Callicrate civico 32 – Piano: T – Foglio: 1008 Particella: 384 Sub: 2 (per il diritto di proprietà per la quota di 333/1000)

Bene n. 9 – Box auto ubicato a Roma (RM) – Via Callicrate civico 34 – Piano: T – Foglio: 1008 Particella: 1037 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

| LOTTO N. 3 | | | | | |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|--------------------------------|-------------------------|
| Descrizione | Superficie commerciale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota fallimento | Valore quota fallimento |
| Bene n. 7 – Appartamento ubicato a Roma (RM) – Via Callicrate civico 32 – Piano: T – Foglio: 1008 Particella: 384 | 97,00 mq | 1.600,00 €/mq | € 155.200,00 | 1/2 proprietà | € 77.600,00 |
| Bene n. 8 – Locale di deposito ubicato a Roma (RM) – Via Callicrate civico 32 – Piano: T – Foglio: 1008 Particella: 384 Sub: 2 | 3,50 mq | 800,00 €/mq | € 2.800,00 | 333/1000 proprietà | € 933,00 |
| Bene n. 9 – Box auto ubicato a Roma (RM) – Via Callicrate civico 34 – Piano: T – Foglio: 1008 Particella: 1037 | 28,00 mq | 700,00 €/mq | € 19.600,00 | 1/2 proprietà | € 9.800,00 |
| Totale valore complessivo | | | € 177.600,00 | Totale valore quota fallimento | € 88.333,00 |

LOTTO N. 4

Bene n. 10 – Appartamento ubicato a Roma (RM) – Via San Donato di Ninea civico 24 – Piano: 3 – Foglio: 1011 Particella: 1388 Sub: 588 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

Bene n. 11 – Box auto ubicato a Roma (RM) – Via San Donato di Ninea civico 26 – Piano: S1 – Foglio: 1011 Particella: 1388 Sub: 585 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

| LOTTO N. 4 | | | | | |
|--|-------------------------------|------------------------|---------------------------|---------------------------------------|--------------------------------|
| Descrizione | Superficie commerciale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota fallimento | Valore quota fallimento |
| Bene n. 10 – Appartamento ubicato a Roma (RM) – Via San Donato di Ninea civico 24 – Piano: 3 – Foglio: 1011 Particella: 1388 Sub: 588 | 119,00 mq | 1.850,00 €/mq | € 220.150,00 | 1/2 proprietà | € 110.075,00 |
| Bene n. 11 – Box auto ubicato a Roma (RM) – Via San Donato di Ninea civico 26 – Piano: S1 – Foglio: 1011 Particella: 1388 Sub: 585 | 29,00 mq | 700,00 €/mq | € 20.300,00 | 1/2 proprietà | € 10.150,00 |
| Totale valore complessivo | | | € 240.450,00 | Totale valore quota fallimento | € 120.225,00 |

LOTTO N. 5

Bene n. 12 – Abitazione in villino ubicata a Roma (RM) – Via del Fosso di Sant’Andrea civico 92/24 Villino 7– Piano: T-1-2-S1 – Foglio: 1014 Particella: 1502 Sub: 10-17 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

Bene n. 13 – Box auto ubicato a Roma (RM) – Via del Fosso di Sant’Andrea civico 92/23 Villino 7 – Piano: S1 – Foglio: 1014 Particella: 1502 Sub: 22 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

| LOTTO N. 5 | | | | | |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|--------------------------------|-------------------------|
| Descrizione | Superficie commerciale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota fallimento | Valore quota fallimento |
| Bene n. 12 – Abitazione in villino ubicata a Roma (RM) – Via del Fosso di Sant’Andrea civico 92/24 Villino 7– Piano: T-1-2-S1 – Foglio: 1014 Particella: 1502 Sub: 10-17 | 182,00 mq | 1.850,00 €/mq | € 336.700,00 | 1/2 proprietà | € 168.350,00 |
| Bene n. 13 – Box auto ubicato a Roma (RM) – Via del Fosso di Sant’Andrea civico 92/23 Villino 7 – Piano: S1 – Foglio: 1014 Particella: 1502 Sub: 22 | 49,00 mq | 850,00 €/mq | € 41.650,00 | 1/2 proprietà | € 20.825,00 |
| Totale valore complessivo | | | € 378.350,00 | Totale valore quota fallimento | € 189.175,00 |

LOTTO N. 6

Bene n. 14 – Appartamento ubicato a Frascati (RM) – Via Ventidue Rubbia civico 58 – Piano: T Foglio: 17 Particella: 1012 (per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000)

Bene n. 15 – Appartamento ubicato a Frascati (RM) – Via Ventidue Rubbia civico 58 – Piano: T Foglio: 17 Particella: 1013 (per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000)

Bene n. 16 – Appezamento di terreno ubicato a Frascati (RM) – Foglio: 17 Particella: 1011 (per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000)

| LOTTO N. 6 | | | | | |
|--|------------------------|-----------------|--------------------|--------------------------------|-------------------------|
| Descrizione | Superficie commerciale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota fallimento | Valore quota fallimento |
| Bene n. 14 – Appartamento ubicato a Frascati (RM) – Via Ventidue Rubbia civico 58 – Piano: T Foglio: 17 Particella: 1012 | 30 mq | - | € | 1/1 proprietà | € |
| Bene n. 15 – Appartamento ubicato a Frascati (RM) – Via Ventidue Rubbia civico 58 – Piano: T Foglio: 17 Particella: 1013 | 18 mq | - | € | 1/1 proprietà | € |
| Bene n. 16 – Appezamento di terreno ubicato a Frascati (RM) – Foglio: 17 Particella: 1011 | 2.322 mq | 1,70 €/mq | € 3.950,00 | 1/1 proprietà | € 3.950,00 |
| Totale valore complessivo | | | € 3.950,00 | Totale valore quota fallimento | € 3.950,00 |

CONSIDERAZIONI

Si precisa come nell'ambito degli accertamenti tecnici per il procedimento di stima in parola non siano previste specifiche indagini statico-strutturali; inoltre, si precisa come nell'ambito degli accertamenti tecnici per il procedimento di stima in parola non siano previste indagini mirate alla verifica della sussistenza di elementi costruttivi contenenti fibre di amianto; si precisa, infine, come nell'ambito degli accertamenti tecnici per il procedimento di stima in parola non siano previste specifiche indagini archeologiche, specifiche indagini geologiche e specifiche indagini ambientali.

Doverosamente si conferma come, anche secondo la dottrina, l'attribuzione del valore a un immobile si incentra in un fatto di previsione, cioè il "valore di stima" non è, come avviene per il "prezzo", un valore storico, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione; il giudizio di stima è quindi un dato ipotetico, un valore di previsione, che si trasforma in dato storico allorquando diviene definitivo o accettato dalle parti in trattativa; l'estimatore tende a individuare il valore che possibilmente il bene potrebbe rappresentare in ragione di condizioni di mercato in cui viene espresso il "giudizio"; si tratta di una supposizione teorica (mancando al momento lo scambio contrattuale) caratterizzata dalla rilevazione di diversi dati che determinano un conseguente e ovvio margine di incertezza.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto Stimatore rassegna la relazione di perizia tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli.

Roma, 2 maggio 2025

L'Esperto Stimatore
Ing. Filippo Cascone

ALLEGATI:

1. Documentazione fotografica
2. Estratto di mappa beni 1, 2, 3, 4, 5 e 6
3. Elaborato planimetrico beni 1, 2, 3, 4, 5 e 6
4. Visura storica catastale bene numero 1
5. Planimetria catastale bene numero 1
6. Visura storica catastale bene numero 2
7. Planimetria catastale bene numero 2
8. Visura storica catastale bene numero 3
9. Planimetria catastale bene numero 3
10. Visura storica catastale bene numero 4
11. Planimetria catastale bene numero 4

12. Visura storica catastale bene numero 5
13. Planimetria catastale bene numero 5
14. Visura storica catastale bene numero 6
15. Planimetria catastale bene numero 6
16. Estratto di mappa beni 7, 8, e 9
17. Visura storica catastale bene numero 7
18. Planimetria catastale bene numero 7
19. Visura storica catastale bene numero 8
20. Planimetria catastale bene numero 8
21. Visura storica catastale bene numero 9
22. Planimetria catastale bene numero 9
23. Estratto di mappa beni 10 e 11
24. Visura storica catastale bene numero 10
25. Planimetria catastale bene numero 10
26. Visura storica catastale bene numero 11
27. Planimetria catastale bene numero 11
28. Estratto di mappa beni 12 e 13
29. Visura storica catastale bene numero 12
30. Planimetria catastale bene numero 12
31. Visura storica catastale bene numero 13
32. Planimetria catastale bene numero 13
33. Estratto di mappa beni 14, 15, e 16
34. Visura storica catastale bene numero 14
35. Planimetria catastale bene numero 14
36. Visura storica catastale bene numero 15
37. Planimetria catastale bene numero 15
38. Visura storica catastale bene numero 16
39. Formalità relative alle indagini ipotecarie eseguite presso "Roma 1" e "Roma 2"
40. CDU Appezamento di terreno in Frascati – Bene n.16