

Tribunale di Milano
PROCEDURA FALLIMENTARE

Tikal S.r.l. In Liq.ne

N° Gen. Rep. **289/2015**
data udienza di verifica crediti: 07-10-2015 ore 09:30

Giudice Delegato: **Dott.ssa AMINA SIMONETTI**

Curatore Fallimentare: **Avv. Antonio Adinolfi - Avv. Giuseppe Nicola Bordino**
- Dott.ssa Luisa Primatesta

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esperto alla stima: Giorgio Salomone
Codice fiscale: SLMGRG63B18F205S
Email: giorgio.salomone@studioingsalomone.it
Pec: giorgio.salomone@ingpec.eu

Beni in :

Via Villarosa, 63/69/87 - Finocchio - Roma (Roma) - 00132

via Bompietro, 55 - Finocchio - Roma (Roma) - 00132

Via Milano, 15 - Fiano Romano (Roma) - 00065

OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO NELL'INCARICO

Il sottoscritto Ing. Giorgio Salomone con studio in Piazza Napoli, 24 – 20146 Milano, in data 19/05/2015 è stato nominato Consulente Tecnico di Ufficio e ha prestato giuramento per rispondere ai seguenti quesiti :

1. fornire una sommaria descrizione del/i bene/i, con indicazione del relativo stato di conservazione;
Si, eseguito. Vedere il paragrafo 7.3 di ciascun bene.
2. identificare il/i bene/i oggetto dell'incarico, con precisazione dei confini e dei dati catastali, specificando se l'immobile di pertinenza del fallimento riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza al ventennio, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti; laddove il bene oggetto di stima non risulti correttamente individuato secondo le indicazioni risultanti dai dati catastali e dei registri immobiliari, provveda alla eventuale regolarizzazione;
Si, eseguito. Vedere i paragrafi 1 e 2 di ciascun bene.
3. riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione -se occupato/i da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore alla data di pubblicazione della sentenza dichiarativa di fallimento ovvero al pignoramento se anteriore ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
Si, eseguito. Vedere il paragrafo 3 di ciascun bene.
4. verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
 - domande giudiziali ed altre trascrizioni;
 - atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
 - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù trascritte o per destinazione del padre di famiglia, uso, abitazione, regolamento condominiale contrattuale);*Si, eseguito. Vedere il paragrafo 4 di ciascun bene.*
5. verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, sequestri, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli quali le trascrizioni di contratti preliminari di compravendita), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.
Si, eseguito. Vedere il paragrafo 5 di ciascun bene.
6. verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; ove rilevi l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi; rilevi eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora

adempite (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);

Si, eseguito. Vedere i paragrafi 7.1 e 7.2 di ciascun bene.

7. fornire le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 D. lg. 378/01; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;

Si, eseguito. Vedere il paragrafo 7 di ciascun bene.

8. fornire indicazioni relative agli indici di edificabilità e a eventuali potenzialità edificatorie residue e a eventuali cessioni di cubature;

Non è stato eseguito in quanto non pertinente, trattandosi di appartamenti situati all'interno di condomini.

9. fornire indicazioni, previo ogni opportuno sopralluogo presso i competenti uffici amministrativi e eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, ovvero di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004;

Si, eseguito. Vedere il paragrafo 5 di ciascun bene.

10. fornire indicazioni con riferimento all'immobile oggetto di stima circa la presenza o meno:

a) della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009, provvedendo, in mancanza, ad acquisire la relativa certificazione;

Si, eseguito. Vedere il paragrafo 5 di ciascun bene.

b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.

Si, eseguito. Vedere il paragrafo 5 di ciascun bene.

11. fornire indicazioni relative a eventuali interventi di bonifica ex art. 239 e ss. d. lg. 152/06, con particolare riferimento alle misure di prevenzione e di messa in sicurezza di cui all'art. 245 d. lg. cit.;

Non è stato eseguito in quanto non pertinente non trattandosi di siti contaminati

12. indicare il valore dell'immobile indicazione del valore finale del bene, al netto degli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica ambientale:

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornire la valutazione anche della sola quota.

Si, eseguito. Vedere il paragrafo 8 di ciascun bene.

Il Giudice Delegato ha inoltre chiesto di allegare alla presente

- a) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;

Vedere allegati

- b) la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato

Vedere allegati

- c) fotografie esterne ed interne in formato digitale del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;

Vedere allegati

SINTESI VALORI IMMOBILIARI DEI LOTTI STIMATI

Nella tabella di seguito riportata si sintetizzano i valori immobiliari dei singoli lotti analizzati come poi di seguito stimati, con l'indicazione delle pagine di riferimento all'interno della presente perizia.

LOTTO	BENI	INDIRIZZO	RIFERIMENTO PAGINE IN PERIZIA	PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO NELLO STATO DI "LIBERO"	PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO NELLO STATO DI "OCCUPATO"
VILLAROSA LOTTO	1 appartamento sub 43 int.22 box sub 139 int.12	Via Villarosa, 63/69/87	da pag. 32 a pag. 44	€ 208.758,29	€ 156.568,72
VILLAROSA LOTTO	2 appartamento sub 44 int.23 box sub 134 int. 7	Via Villarosa, 63/69/87	da pag.45 a pag. 62	€ 215.354,22	€ 161.515,67
VILLAROSA LOTTO	cantina sub 119 int.9 3 appartamento sub 45 int.24 box sub 102 int.20	Via Villarosa, 63/69/87	da pag. 63 a pag. 75	€ 199.869,30	€ 149.901,98
VILLAROSA LOTTO	4 appartamento sub 62 int.16	Via Villarosa, 63/69/87	da pag. 76 a pag. 83	€ 164.362,82	€ 123.272,12
VILLAROSA LOTTO	5 appartamento sub. 65 int.19 box sub 149 int.22	Via Villarosa, 63/69/87	da pag. 84 a pag. 101	€ 197.591,11	€ 148.193,33
VILLAROSA LOTTO	cantina sub. 78 int. 11 6 box sub 97 int.45	Via Villarosa, 63/69/87	da pag. 102 a pag. 109	€ 23.892,93	€ 17.919,70
VILLAROSA LOTTO	7 box sub 151 int.24	Via Villarosa, 63/69/87	da pag. 110 a pag. 117	€ 23.606,94	€ 17.705,21
VILLAROSA LOTTO	8 posto moto sub 156 in A	Via Villarosa, 63/69/87	da pag. 118 a pag. 125	€ 1.991,54	€ 1.493,66
VILLAROSA LOTTO	9 posto moto sub 157 int B	Via Villarosa, 63/69/87	da pag. 126 a pag. 133	€ 1.995,31	€ 1.496,48
BOMPIETRO LOTTO	1 appartamenti sub. 6-10 int. 1, sub. 7-11 int.2, sub 8-12 int.3	Via Bompietro, 55 - Roma (RM)	da pag. 134 a pag. 150	€ 508.096,92	€ 381.072,69
BOMPIETRO LOTTO	2 appartamento sub. 17 int. 8	Via Bompietro, 55 - Roma (RM)	da pag. 151 a pag. 158	€ 231.152,50	€ 173.364,38
BOMPIETRO LOTTO	3 box sub.19 int.1	Via Bompietro, 55 - Roma (RM)	da pag. 159 a pag. 165	€ 21.526,25	€ 16.144,69
BOMPIETRO LOTTO	4 box sub.21 int.3	Via Bompietro, 55 - Roma (RM)	da pag. 166 a pag. 172	€ 14.235,00	€ 10.676,25
BOMPIETRO LOTTO	5 box sub.22 int.4	Via Bompietro, 55 - Roma (RM)	da pag. 173 a pag. 179	€ 24.143,75	€ 18.107,81
BOMPIETRO LOTTO	6 box sub.23 int.5	Via Bompietro, 55 - Roma (RM)	da pag. 180 a pag. 186	€ 34.627,50	€ 25.970,63
BOMPIETRO LOTTO	7 box sub.24 int.6	Via Bompietro, 55 - Roma (RM)	da pag. 187 a pag. 193	€ 23.171,25	€ 17.378,44
BOMPIETRO LOTTO	8 cantina sub.29 int.1	Via Bompietro, 55 - Roma (RM)	da pag. 194 a pag. 200	€ 4.453,75	€ 3.340,31
BOMPIETRO LOTTO	9 cantina sub.34 int.6	Via Bompietro, 55 - Roma (RM)	da pag. 201 a pag. 207	€ 3.081,25	€ 2.310,94
FIANO ROMANO LOTTO	1 edificio A scala D int.2 sub 31/14	Via Milano, 15 - Fiano Romano (RM)	da pag. 208 a pag. 214	€ 92.374,11	€ 69.280,58
FIANO ROMANO LOTTO	2 edificio B scala A int:2 sub 7/12	Via Milano, 15 - Fiano Romano (RM)	da pag. 215 a pag. 221	€ 95.894,36	€ 71.920,77
FIANO ROMANO LOTTO	3 box sub 84 int 79	Via Milano, 15 - Fiano Romano (RM)	da pag. 222 a pag. 227	€ 16.641,09	€ 12.480,82
FIANO ROMANO LOTTO	4 Box sub 85 int.80	Via Milano, 15 - Fiano Romano (RM)	da pag. 228 a pag. 233	€ 13.465,37	€ 10.059,03
FIANO ROMANO LOTTO	5 Box sub 90 int.85	Via Milano, 15 - Fiano Romano (RM)	da pag. 234 a pag. 239	€ 12.725,28	€ 9.543,96
FIANO ROMANO LOTTO	6 box sub 48 int. 1	Via Milano, 15 - Fiano Romano (RM)	da pag. 240 a pag. 245	€ 12.730,28	€ 9.547,71
FIANO ROMANO LOTTO	7 box sub 54 int. 7	Via Milano, 15 - Fiano Romano (RM)	da pag. 246 a pag. 251	€ 16.603,09	€ 12.452,32
FIANO ROMANO LOTTO	8 box sub 77 int.20	Via Milano, 15 - Fiano Romano (RM)	da pag. 252 a pag. 257	€ 11.338,08	€ 8.503,56
FIANO ROMANO LOTTO	9 box sub 504 int.66	Via Milano, 15 - Fiano Romano (RM)	da pag. 258 a pag. 263	€ 13.281,10	€ 9.960,83
FIANO ROMANO LOTTO	10 posto moto sub.517 int.A	Via Milano, 15 - Fiano Romano (RM)	da pag. 264 a pag. 269	€ 1.735,02	€ 1.301,27
FIANO ROMANO LOTTO	11 posto auto sub 506 int.1	Via Milano, 15 - Fiano Romano (RM)	da pag. 270 a pag. 275	€ 3.367,32	€ 2.525,49
FIANO ROMANO LOTTO	12 posto auto sub.510 int.5	Via Milano, 15 - Fiano Romano (RM)	da pag. 276 a pag. 281	€ 4.457,04	€ 3.342,78
FIANO ROMANO LOTTO	13 posto auto sub.511 int.6	Via Milano, 15 - Fiano Romano (RM)	da pag. 282 a pag. 287	€ 4.446,74	€ 3.335,06
FIANO ROMANO LOTTO	14 posto auto sub.512 int.7	Via Milano, 15 - Fiano Romano (RM)	da pag. 288 a pag. 293	€ 4.554,30	€ 3.415,73
FIANO ROMANO LOTTO	15 posto auto sub.515 int.10	Via Milano, 15 - Fiano Romano (RM)	da pag. 294 a pag. 299	€ 2.577,74	€ 1.933,31
FIANO ROMANO LOTTO	16 posto moto sub.517 int.A	Via Milano, 15 - Fiano Romano (RM)	da pag. 300 a pag. 305	€ 1.783,86	€ 1.137,90

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Villarosa - Finocchio - Roma (Roma) - 00132

Lotto: Villarosa - Lotto 1 - appartamento sub. 43 - int. 22 con box

Corpo: appartamento sub. 43 - int. 22

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: foglio 1034, particella 1808, subalterno 43

Corpo: box sub 139 - int. 12

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali: foglio 1034, particella 1808, subalterno 139

Lotto: Villarosa - Lotto 2 - appartamento sub. 44 - int. 23 con box e cantina

Corpo: appartamento sub. 44 - int. 23

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: foglio 1034, particella 1808, subalterno 44

Corpo: box sub. 134 - int. 7

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali: foglio 1034, particella 1808, subalterno 134

Corpo: cantina sub. 119 - int. 9

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati Catastali: foglio 1034, particella 1808, subalterno 119

Lotto: Villarosa - Lotto 3 - appartamento sub. 45 - int. 24 con box

Corpo: appartamento sub. 45 - int. 24

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: foglio 1034, particella 1808, subalterno 45

Corpo: box sub. 102 - int. 20

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali: foglio 1034, particella 1808, subalterno 102

Lotto: Villarosa - Lotto 4 - appartamento sub. 62 - int. 16

Corpo: appartamento

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: foglio 1034, particella 1808, subalterno 62

Lotto: Villarosa - Lotto 5 - appartamento sub. 65 - int. 19 con box e cantina

Corpo: appartamento sub. 65 - int. 19

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: foglio 1034, particella 1808, subalterno 65

Corpo: box sub. 149 - int. 22

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali: foglio 1034, particella 1808, subalterno 149

Corpo: cantina sub. 78 - int. 11

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati Catastali: foglio 1034, particella 1808, subalterno 78

Lotto: Villarosa - Lotto 6 - box sub. 97 - int. 15

Corpo: box sub. 97 - int. 15

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali: foglio 1034, particella 1808, subalterno 97

Lotto: Villarosa - Lotto 7 - box sub. 151 - int. 24

Corpo: box sub. 151 - int. 24

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali: foglio 1034, particella 1808, subalterno 151

Lotto: Villarosa - Lotto 8 - posto moto sub. 156 - int. A

Corpo: posto moto sub. 156 - int. A

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali: foglio 1034, particella 1808, subalterno 156

Lotto: Villarosa - Lotto 9 - posto moto sub. 157 - int. B

Corpo: posto moto sub. 157 - int. B

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali: foglio 1034, particella 1808, subalterno 157

Bene: via Bompietro, 55 - Finocchio - Roma (Roma) - 00132

Lotto: Bompietro - Lotto 1 - appartamento sub. 10-11-12 int. 1-2-3

Corpo: Appartamento sub. 6-10 - int. 1

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: foglio 1023, particella 8744, subalterno 6-10

Corpo: Appartamento sub. 7-11 - int. 2

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: foglio 1023, particella 8744, subalterno 7-11

Corpo: Appartamento sub. 8-12 - int. 3

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: foglio 1023, particella 8744, subalterno 8-12

Lotto: Bompietro - Lotto 2 - appartamento sub. 17 - int. 8

Corpo: Appartamento

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: foglio 1023, particella 8744, subalterno 17

Lotto: Bompietro - Lotto 3 - box sub. 19 - int. 1

Corpo: box

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali: foglio 1023, particella 8744, subalterno 19

Lotto: Bompietro - Lotto 4 - box sub. 21 - int. 3

Corpo: box

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali: foglio 1023, particella 8744, subalterno 21

Lotto: Bompietro - Lotto 5 - box sub. 22 - int. 4

Corpo: box

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali: foglio 1023, particella 8744, subalterno 22

Lotto: Bompietro - Lotto 6 - box sub. 23 - int. 5

Corpo: box

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali: foglio 1023, particella 8744, subalterno 23

Lotto: Bompietro - Lotto 7 - box sub. 24 - int. 6

Corpo: box

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali: foglio 1023, particella 8744, subalterno 24

Lotto: Bompietro - Lotto 8 - cantina sub. 29 - int. 1

Corpo: cantina

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati Catastali: foglio 1023, particella 8744, subalterno 29

Lotto: Bompietro - Lotto 9 - cantina sub. 34 - int. 6

Corpo: cantina

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati Catastali: foglio 1023, particella 8744, subalterno 34

Bene: Via Milano, 15 - Fiano Romano (Roma) - 00065

Lotto: Fiano Romano - Lotto 1 - Edificio A - scala D - int. 2 - sub 31/14

Corpo: appartamento

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: foglio 38, particella 695, subalterno 31 foglio 38, particella 696, subalterno 14

Lotto: Fiano Romano - Lotto 2 - Edificio B- scala A - int. 2 - sub 7/12

Corpo: appartamento

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: foglio 38, particella 694, subalterno 7 foglio 38, particella 696, subalterno 12

Lotto: Fiano Romano - Lotto 3 - box sub. 84 - int. 79

Corpo: box

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali: foglio 38, particella 694, subalterno 84

Lotto: Fiano Romano - Lotto 4 - box sub. 85 - int. 80

Corpo: box

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali: foglio 38, particella 694, subalterno 85

Lotto: Fiano Romano - Lotto 5 - box sub. 90 - int. 85

Corpo: box

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali: foglio 38, particella 694, subalterno 90

Lotto: Fiano Romano - Lotto 6 - box sub. 48 - int. 1

Corpo: box
Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Dati Catastali: foglio 38, particella 695, subalterno 48

Lotto: Fiano Romano - Lotto 7 - box sub. 54 - int. 7

Corpo: box
Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Dati Catastali: foglio 38, particella 695, subalterno 54

Lotto: Fiano Romano - Lotto 8 - box sub. 77 - int. 30

Corpo: box
Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Dati Catastali: foglio 38, particella 695, subalterno 77

Lotto: Fiano Romano - Lotto 9 - box sub. 504 - int. 66

Corpo: box
Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Dati Catastali: foglio 38, particella 694, subalterno 504

Lotto: Fiano Romano - Lotto 10 - posto moto part. 694 sub. 517 - int. A

Corpo: posto moto
Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Dati Catastali: foglio 38, particella 694, subalterno 517

Lotto: Fiano Romano - Lotto 11 - posto auto sub. 506 - int. 1

Corpo: posto auto
Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Dati Catastali: foglio 38, particella 695, subalterno 506

Lotto: Fiano Romano - Lotto 12 - posto auto sub. 510 - int. 5

Corpo: posto auto
Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Dati Catastali: foglio 38, particella 695, subalterno 510

Lotto: Fiano Romano - Lotto 13 - posto auto sub. 511 - int. 6

Corpo: posto auto
Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Dati Catastali: foglio 38, particella 695, subalterno 511

Lotto: Fiano Romano - Lotto 14 - posto auto sub. 512 - int. 7

Corpo: posto auto
Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Dati Catastali: foglio 38, particella 695, subalterno 512

Lotto: Fiano Romano - Lotto 15 - posto auto sub. 515 - int.10

Corpo: posto auto
Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Dati Catastali: foglio 38, particella 695, subalterno 515

Lotto: Fiano Romano - Lotto 16 - posto moto part. 695 sub. 517 - int.A

Corpo: posto moto
Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Dati Catastali: foglio 38, particella 695, subalterno 517

2. Stato di possesso

Bene: Via Villarosa - Finocchio - Roma (Roma) - 00132

Lotto: Villarosa - Lotto 1 - appartamento sub. 43 - int. 22 con box

Corpo: appartamento sub. 43 - int. 22

Possesso: Libero

Corpo: box sub 139 - int. 12

Possesso: Libero

Lotto: Villarosa - Lotto 2 - appartamento sub. 44 - int. 23 con box e cantina

Corpo: appartamento sub. 44 - int.23

Possesso: Libero

Corpo: box sub. 134 - int. 7

Possesso: Libero

Corpo: cantina sub. 119 - int. 9

Possesso: Libero

Lotto: Villarosa - Lotto 3 - appartamento sub. 45 - int. 24 con box

Corpo: appartamento sub. 45 - int. 24

Possesso: Occupato senza titolo

Corpo: box sub. 102 - int. 20

Possesso: Occupato senza titolo

Lotto: Villarosa - Lotto 4 - appartamento sub. 62 - int. 16

Corpo: appartamento

Possesso: Libero

Lotto: Villarosa - Lotto 5 - appartamento sub. 65 - int. 19 con box e cantina

Corpo: appartamento sub. 65 - int. 19

Possesso: Occupato con titolo

Corpo: box sub. 149 - int. 22

Possesso: Occupato senza titolo

Corpo: cantina sub. 78 - int. 11

Possesso: Occupato senza titolo

Lotto: Villarosa - Lotto 6 - box sub. 97 - int. 15

Corpo: box sub. 97 - int. 15

Possesso: Libero

Lotto: Villarosa - Lotto 7 - box sub. 151 - int. 24

Corpo: box sub. 151 - int. 24

Possesso: Libero

Lotto: Villarosa - Lotto 8 - posto moto sub. 156 - int. A

Corpo: posto moto sub. 156 - int. A

Possesso: Libero

Lotto: Villarosa - Lotto 9 - posto moto sub. 157 - int. B

Corpo: posto moto sub. 157 - int. B

Possesso: Libero

Bene: via Bompietro, 55 - Finocchio - Roma (Roma) - 00132

Lotto: Bompietro - Lotto 1 - appartamento sub. 10-11-12 int. 1-2-3

Corpo: Appartamento sub. 6-10 - int. 1

Possesso: Occupato senza titolo

Corpo: Appartamento sub. 7-11 - int. 2

Possesso: Occupato senza titolo

Corpo: Appartamento sub. 8-12 - int. 3

Possesso: Occupato senza titolo

Lotto: Bompietro - Lotto 2 - appartamento sub. 17 - int. 8

Corpo: Appartamento

Possesso: Libero

Lotto: Bompietro - Lotto 3 - box sub. 19 - int. 1

Corpo: box

Possesso: Libero

Lotto: Bompietro - Lotto 4 - box sub. 21 - int. 3

Corpo: box

Possesso: Libero

Lotto: Bompietro - Lotto 5 - box sub. 22 - int. 4

Corpo: box

Possesso: Libero

Lotto: Bompietro - Lotto 6 - box sub. 23 - int. 5

Corpo: box

Possesso: Libero

Lotto: Bompietro - Lotto 7 - box sub. 24 - int. 6

Corpo: box

Possesso: Libero

Lotto: Bompietro - Lotto 8 - cantina sub. 29 - int. 1

Corpo: cantina

Possesso: Libero

Lotto: Bompietro - Lotto 9 - cantina sub. 34 - int. 6

Corpo: cantina

Possesso: Libero

Bene: Via Milano, 15 - Fiano Romano (Roma) - 00065

Lotto: Fiano Romano - Lotto 1 - Edificio A - scala D - int. 2 - sub 31/14

Corpo: appartamento

Possesso: Libero

Lotto: Fiano Romano - Lotto 2 - Edificio B- scala A - int. 2 - sub 7/12

Corpo: appartamento

Possesso: Libero

Lotto: Fiano Romano - Lotto 3 - box sub. 84 - int. 79

Corpo: box

Possesso: Libero

Lotto: Fiano Romano - Lotto 4 - box sub. 85 - int. 80

Corpo: box

Possesso: Libero

Lotto: Fiano Romano - Lotto 5 - box sub. 90 - int. 85

Corpo: box

Possesso: Libero

Lotto: Fiano Romano - Lotto 6 - box sub. 48 - int. 1

Corpo: box

Possesso: Libero

Lotto: Fiano Romano - Lotto 7 - box sub. 54 - int. 7

Corpo: box

Possesso: Libero

Lotto: Fiano Romano - Lotto 8 - box sub. 77 - int. 30

Corpo: box

Possesso: Libero

Lotto: Fiano Romano - Lotto 9 - box sub. 504 - int. 66

Corpo: box

Possesso: Libero

Lotto: Fiano Romano - Lotto 10 - posto moto part. 694 sub. 517 - int. A

Corpo: posto moto

Possesso: Libero

Lotto: Fiano Romano - Lotto 11 - posto auto sub. 506 - int. 1

Corpo: posto auto

Possesso: Libero

Lotto: Fiano Romano - Lotto 12 - posto auto sub. 510 - int. 5

Corpo: posto auto

Possesso: Libero

Lotto: Fiano Romano - Lotto 13 - posto auto sub. 511 - int. 6

Corpo: posto auto

Possesso: Libero

Lotto: Fiano Romano - Lotto 14 - posto auto sub. 512 - int. 7

Corpo: posto auto

Possesso: Libero

Lotto: Fiano Romano - Lotto 15 - posto auto sub. 515 - int.10

Corpo: posto auto

Possesso: Libero

Lotto: Fiano Romano - Lotto 16 - posto moto part. 695 sub. 517 - int.A

Corpo: posto moto

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Villarosa - Finocchio - Roma (Roma) - 00132

Lotto: Villarosa - Lotto 1 -appartamento sub. 43 - int. 22 con box

Corpo: appartamento sub. 43 - int. 22

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: box sub 139 - int. 12

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: Villarosa - Lotto 2 - appartamento sub. 44 - int. 23 con box e cantina

Corpo: appartamento sub. 44 - int.23

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: box sub. 134 - int. 7

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: cantina sub. 119 - int. 9

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: Villarosa - Lotto 3 - appartamento sub. 45 - int. 24 con box

Corpo: appartamento sub. 45 - int. 24

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: box sub. 102 - int. 20

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: Villarosa - Lotto 4 - appartamento sub. 62 - int. 16

Corpo: appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: Villarosa - Lotto 5 - appartamento sub. 65 - int. 19 con box e cantina

Corpo: appartamento sub. 65 - int. 19

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: box sub. 149 - int. 22

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: cantina sub. 78 - int. 11

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: Villarosa - Lotto 6 - box sub. 97 - int. 15

Corpo: box sub. 97 - int. 15

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: Villarosa - Lotto 7 - box sub. 151 - int. 24

Corpo: box sub. 151 - int. 24

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: Villarosa - Lotto 8 - posto moto sub. 156 - int. A

Corpo: posto moto sub. 156 - int. A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: Villarosa - Lotto 9 - posto moto sub. 157 - int. B

Corpo: posto moto sub. 157 - int. B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: via Bompietro, 55 - Finocchio - Roma (Roma) - 00132

Lotto: Bompietro - Lotto 1 - appartamento sub. 10-11-12 int. 1-2-3

Corpo: Appartamento sub. 6-10 - int. 1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Appartamento sub. 7-11 - int. 2

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Appartamento sub. 8-12 - int. 3

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: Bompietro - Lotto 2 - appartamento sub. 17 - int. 8

Corpo: Appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: Bompietro - Lotto 3 - box sub. 19 - int. 1

Corpo: box

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: Bompietro - Lotto 4 - box sub. 21 - int. 3

Corpo: box

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: Bompietro - Lotto 5 - box sub. 22 - int. 4

Corpo: box

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: Bompietro - Lotto 6 - box sub. 23 - int. 5

Corpo: box

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: Bompietro - Lotto 7 - box sub. 24 - int. 6

Corpo: box

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: Bompietro - Lotto 8 - cantina sub. 29 - int. 1

Corpo: cantina

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: Bompietro - Lotto 9 - cantina sub. 34 - int. 6

Corpo: cantina

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Via Milano, 15 - Fiano Romano (Roma) - 00065

Lotto: Fiano Romano - Lotto 1 - Edificio A - scala D - int. 2 - sub 31/14

Corpo: appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: Fiano Romano - Lotto 2 - Edificio B- scala A - int. 2 - sub 7/12

Corpo: appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: Fiano Romano - Lotto 3 - box sub. 84 - int. 79

Corpo: box

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: Fiano Romano - Lotto 4 - box sub. 85 - int. 80

Corpo: box

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: Fiano Romano - Lotto 5 - box sub. 90 - int. 85

Corpo: box

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: Fiano Romano - Lotto 6 - box sub. 48 - int. 1

Corpo: box

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: Fiano Romano - Lotto 7 - box sub. 54 - int. 7

Corpo: box

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: Fiano Romano - Lotto 8 - box sub. 77 - int. 30

Corpo: box

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: Fiano Romano - Lotto 9 - box sub. 504 - int. 66

Corpo: box

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: Fiano Romano - Lotto 10 - posto moto part. 694 sub. 517 - int. A

Corpo: posto moto

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: Fiano Romano - Lotto 11 - posto auto sub. 506 - int. 1

Corpo: posto auto

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: Fiano Romano - Lotto 12 - posto auto sub. 510 - int. 5

Corpo: posto auto

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: Fiano Romano - Lotto 13 - posto auto sub. 511 - int. 6

Corpo: posto auto

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: Fiano Romano - Lotto 14 - posto auto sub. 512 - int. 7

Corpo: posto auto

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: Fiano Romano - Lotto 15 - posto auto sub. 515 - int.10

Corpo: posto auto

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: Fiano Romano - Lotto 16 - posto moto part. 695 sub. 517 - int.A

Corpo: posto moto

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Villarosa - Finocchio - Roma (Roma) - 00132

Lotto: Villarosa - Lotto 1 - appartamento sub. 43 - int. 22 con box

Corpo: appartamento sub. 43 - int. 22

Creditori Iscritti: CONDOMINIO VIA VILLAROSA 63/87 ROMA

Corpo: box sub 139 - int. 12

Creditori Iscritti: Non specificato

Lotto: Villarosa - Lotto 2 - appartamento sub. 44 - int. 23 con box e cantina

Corpo: appartamento sub. 44 - int.23

Creditori Iscritti: CONDOMINIO VIA VILLAROSA 63/87 ROMA

Corpo: box sub. 134 - int. 7

Creditori Iscritti: CONDOMINIO VIA VILLAROSA 63/87 ROMA

Corpo: cantina sub. 119 - int. 9

Creditori Iscritti: CONDOMINIO VIA VILLAROSA 63/87 ROMA

Lotto: Villarosa - Lotto 3 - appartamento sub. 45 - int. 24 con box

Corpo: appartamento sub. 45 - int. 24

Creditori Iscritti: CONDOMINIO VIA VILLAROSA 63/87 ROMA

Corpo: box sub. 102 - int. 20

Creditori Iscritti: CONDOMINIO VIA VILLAROSA 63/87 ROMA

Lotto: Villarosa - Lotto 4 - appartamento sub. 62 - int. 16

Corpo: appartamento

Creditori Iscritti: CONDOMINIO VIA VILLAROSA 63/87 ROMA

Lotto: Villarosa - Lotto 5 - appartamento sub. 65 - int. 19 con box e cantina

Corpo: appartamento sub. 65 - int. 19

Creditori Iscritti: CONDOMINIO VIA VILLAROSA 63/87 ROMA

Corpo: box sub. 149 - int. 22

Creditori Iscritti: CONDOMINIO VIA VILLAROSA 63/87 ROMA

Corpo: cantina sub. 78 - int. 11

Creditori Iscritti: CONDOMINIO VIA VILLAROSA 63/87 ROMA

Lotto: Villarosa - Lotto 6 - box sub. 97 - int. 15

Corpo: box sub. 97 - int. 15

Creditori Iscritti: CONDOMINIO VIA VILLAROSA 63/87 ROMA

Lotto: Villarosa - Lotto 7 - box sub. 151 - int. 24

Corpo: box sub. 151 - int. 24

Creditori Iscritti: CONDOMINIO VIA VILLAROSA 63/87 ROMA

Lotto: Villarosa - Lotto 8 - posto moto sub. 156 - int. A

Corpo: posto moto sub. 156 - int. A

Creditori Iscritti: CONDOMINIO VIA VILLAROSA 63/87 ROMA

Lotto: Villarosa - Lotto 9 - posto moto sub. 157 - int. B

Corpo: posto moto sub. 157 - int. B

Creditori Iscritti: CONDOMINIO VIA VILLAROSA 63/87 ROMA

Bene: via Bompietro, 55 - Finocchio - Roma (Roma) - 00132

Lotto: Bompietro - Lotto 1 - appartamento sub. 10-11-12 int. 1-2-3

Corpo: Appartamento sub. 6-10 - int. 1

Creditori Iscritti: Non specificato

Corpo: Appartamento sub. 7-11 - int. 2

Creditori Iscritti: Non specificato

Corpo: Appartamento sub. 8-12 - int. 3

Creditori Iscritti: Non specificato

Lotto: Bompietro - Lotto 2 - appartamento sub. 17 - int. 8

Corpo: Appartamento

Creditori Iscritti: Non specificato

Lotto: Bompietro - Lotto 3 - box sub. 19 - int. 1

Corpo: box

Creditori Iscritti: Non specificato

Lotto: Bompietro - Lotto 4 - box sub. 21 - int. 3

Corpo: box

Creditori Iscritti: Non specificato

Lotto: Bompietro - Lotto 5 - box sub. 22 - int. 4

Corpo: box

Creditori Iscritti: Non specificato

Lotto: Bompietro - Lotto 6 - box sub. 23 - int. 5

Corpo: box

Creditori Iscritti: Non specificato

Lotto: Bompietro - Lotto 7 - box sub. 24 - int. 6

Corpo: box

Creditori Iscritti: Non specificato

Lotto: Bompietro - Lotto 8 - cantina sub. 29 - int. 1

Corpo: cantina

Creditori Iscritti: Non specificato

Lotto: Bompietro - Lotto 9 - cantina sub. 34 - int. 6

Corpo: cantina

Creditori Iscritti: Non specificato

Bene: Via Milano, 15 - Fiano Romano (Roma) - 00065

Lotto: Fiano Romano - Lotto 1 - Edificio A - scala D - int. 2 - sub 31/14

Corpo: appartamento

Creditori Iscritti: Non specificato

Lotto: Fiano Romano - Lotto 2 - Edificio B- scala A - int. 2 - sub 7/12

Corpo: appartamento

Creditori Iscritti: CONDOMINIO VIA MILANO 15/A FIANO ROMANO

Lotto: Fiano Romano - Lotto 3 - box sub. 84 - int. 79

Corpo: box

Creditori Iscritti: CONDOMINIO VIA MILANO 15/A FIANO ROMANO

Lotto: Fiano Romano - Lotto 4 - box sub. 85 - int. 80

Corpo: box

Creditori Iscritti: CONDOMINIO VIA MILANO 15/A FIANO ROMANO

Lotto: Fiano Romano - Lotto 5 - box sub. 90 - int. 85

Corpo: box

Creditori Iscritti: CONDOMINIO VIA MILANO 15/A FIANO ROMANO

Lotto: Fiano Romano - Lotto 6 - box sub. 48 - int. 1

Corpo: box

Creditori Iscritti: CONDOMINIO VIA MILANO 15/A FIANO ROMANO

Lotto: Fiano Romano - Lotto 7 - box sub. 54 - int. 7

Corpo: box

Creditori Iscritti: CONDOMINIO VIA MILANO 15/A FIANO ROMANO

Lotto: Fiano Romano - Lotto 8 - box sub. 77 - int. 30

Corpo: box

Creditori Iscritti: CONDOMINIO VIA MILANO 15/A FIANO ROMANO

Lotto: Fiano Romano - Lotto 9 - box sub. 504 - int. 66

Corpo: box

Creditori Iscritti: CONDOMINIO VIA MILANO 15/A FIANO ROMANO

Lotto: Fiano Romano - Lotto 10 - posto moto part. 694 sub. 517 - int. A

Corpo: posto moto

Creditori Iscritti: CONDOMINIO VIA MILANO 15/A FIANO ROMANO

Lotto: Fiano Romano - Lotto 11 - posto auto sub. 506 - int. 1

Corpo: posto auto

Creditori Iscritti: CONDOMINIO VIA MILANO 15/A FIANO ROMANO

Lotto: Fiano Romano - Lotto 12 - posto auto sub. 510 - int. 5

Corpo: posto auto

Creditori Iscritti: CONDOMINIO VIA MILANO 15/A FIANO ROMANO

Lotto: Fiano Romano - Lotto 13 - posto auto sub. 511 - int. 6

Corpo: posto auto

Creditori Iscritti: CONDOMINIO VIA MILANO 15/A FIANO ROMANO

Lotto: Fiano Romano - Lotto 14 - posto auto sub. 512 - int. 7

Corpo: posto auto

Creditori Iscritti: CONDOMINIO VIA MILANO 15/A FIANO ROMANO

Lotto: Fiano Romano - Lotto 15 - posto auto sub. 515 - int.10

Corpo: posto auto

Creditori Iscritti: CONDOMINIO VIA MILANO 15/A FIANO ROMANO

Lotto: Fiano Romano - Lotto 16 - posto moto part. 695 sub. 517 - int.A

Corpo: posto moto

Creditori Iscritti: CONDOMINIO VIA MILANO 15/A FIANO ROMANO

5. Comproprietari

Beni: Via Villarosa - Finocchio - Roma (Roma) - 00132

Lotto: Villarosa - Lotto 1 -appartamento sub. 43 - int. 22 con box

Corpo: appartamento sub. 43 - int. 22

Comproprietari: Nessuno

Corpo: box sub 139 - int. 12

Comproprietari: Nessuno

Lotto: Villarosa - Lotto 2 - appartamento sub. 44 - int. 23 con box e cantina

Corpo: appartamento sub. 44 - int.23

Comproprietari: Nessuno

Corpo: box sub. 134 - int. 7

Comproprietari: Nessuno

Corpo: cantina sub. 119 - int. 9

Comproprietari: Nessuno

Lotto: Villarosa - Lotto 3 - appartamento sub. 45 - int. 24 con box

Corpo: appartamento sub. 45 - int. 24

Comproprietari: Nessuno

Corpo: box sub. 102 - int. 20

Comproprietari: Nessuno

Lotto: Villarosa - Lotto 4 - appartamento sub. 62 - int. 16

Corpo: appartamento

Comproprietari: Nessuno

Lotto: Villarosa - Lotto 5 - appartamento sub. 65 - int. 19 con box e cantina

Corpo: appartamento sub. 65 - int. 19

Comproprietari: Nessuno

Corpo: box sub. 149 - int. 22

Comproprietari: Nessuno

Corpo: cantina sub. 78 - int. 11

Comproprietari: Nessuno

Lotto: Villarosa - Lotto 6 - box sub. 97 - int. 15

Corpo: box sub. 97 - int. 15

Comproprietari: Nessuno

Lotto: Villarosa - Lotto 7 - box sub. 151 - int. 24

Corpo: box sub. 151 - int. 24

Comproprietari: Nessuno

Lotto: Villarosa - Lotto 8 - posto moto sub. 156 - int. A

Corpo: posto moto sub. 156 - int. A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: Villarosa - Lotto 9 - posto moto sub. 157 - int. B

Corpo: posto moto sub. 157 - int. B

Comproprietari: Nessuno

Beni: via Bompietro, 55 - Finocchio - Roma (Roma) - 00132

Lotto: Bompietro - Lotto 1 - appartamento sub. 10-11-12 int. 1-2-3

Corpo: Appartamento sub. 6-10 - int. 1

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Appartamento sub. 7-11 - int. 2

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Appartamento sub. 8-12 - int. 3

Comproprietari: Nessuno

Lotto: Bompietro - Lotto 2 - appartamento sub. 17 - int. 8

Corpo: Appartamento

Comproprietari: Nessuno

Lotto: Bompietro - Lotto 3 - box sub. 19 - int. 1

Corpo: box

Comproprietari: Nessuno

Lotto: Bompietro - Lotto 4 - box sub. 21 - int. 3

Corpo: box

Comproprietari: Nessuno

Lotto: Bompietro - Lotto 5 - box sub. 22 - int. 4

Corpo: box

Comproprietari: Nessuno

Lotto: Bompietro - Lotto 6 - box sub. 23 - int. 5

Corpo: box

Comproprietari: Nessuno

Lotto: Bompietro - Lotto 7 - box sub. 24 - int. 6

Corpo: box

Comproprietari: Nessuno

Lotto: Bompietro - Lotto 8 - cantina sub. 29 - int. 1

Corpo: cantina

Comproprietari: Nessuno

Lotto: Bompietro - Lotto 9 - cantina sub. 34 - int. 6

Corpo: cantina

Comproprietari: Nessuno

Beni: Via Milano, 15 - Fiano Romano (Roma) - 00065

Lotto: Fiano Romano - Lotto 1 - Edificio A - scala D - int. 2 - sub 31/14

Corpo: appartamento

Comproprietari: Nessuno

Lotto: Fiano Romano - Lotto 2 - Edificio B- scala A - int. 2 - sub 7/12

Corpo: appartamento

Comproprietari: Nessuno

Lotto: Fiano Romano - Lotto 3 - box sub. 84 - int. 79

Corpo: box

Comproprietari: Nessuno

Lotto: Fiano Romano - Lotto 4 - box sub. 85 - int. 80

Corpo: box

Comproprietari: Nessuno

Lotto: Fiano Romano - Lotto 5 - box sub. 90 - int. 85

Corpo: box

Comproprietari: Nessuno

Lotto: Fiano Romano - Lotto 6 - box sub. 48 - int. 1

Corpo: box

Comproprietari: Nessuno

Lotto: Fiano Romano - Lotto 7 - box sub. 54 - int. 7

Corpo: box

Comproprietari: Nessuno

Lotto: Fiano Romano - Lotto 8 - box sub. 77 - int. 30

Corpo: box

Comproprietari: Nessuno

Lotto: Fiano Romano - Lotto 9 - box sub. 504 - int. 66

Corpo: box

Comproprietari: Nessuno

Lotto: Fiano Romano - Lotto 10 - posto moto part. 694 sub. 517 - int. A

Corpo: posto moto

Comproprietari: Nessuno

Lotto: Fiano Romano - Lotto 11 - posto auto sub. 506 - int. 1

Corpo: posto auto

Comproprietari: Nessuno

Lotto: Fiano Romano - Lotto 12 - posto auto sub. 510 - int. 5

Corpo: posto auto

Comproprietari: Nessuno

Lotto: Fiano Romano - Lotto 13 - posto auto sub. 511 - int. 6

Corpo: posto auto

Comproprietari: Nessuno

Lotto: Fiano Romano - Lotto 14 - posto auto sub. 512 - int. 7

Corpo: posto auto

Comproprietari: Nessuno

Lotto: Fiano Romano - Lotto 15 - posto auto sub. 515 - int.10

Corpo: posto auto

Comproprietari: Nessuno

Lotto: Fiano Romano - Lotto 16 - posto moto part. 695 sub. 517 - int.A

Corpo: posto moto

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Villarosa - Finocchio - Roma (Roma) - 00132

Lotto: Villarosa - Lotto 1 -appartamento sub. 43 - int. 22 con box

Corpo: appartamento sub. 43 - int. 22

Misure Penali: NO

Corpo: box sub 139 - int. 12

Misure Penali: NO

Lotto: Villarosa - Lotto 2 - appartamento sub. 44 - int. 23 con box e cantina

Corpo: appartamento sub. 44 - int.23

Misure Penali: NO

Corpo: box sub. 134 - int. 7

Misure Penali: NO

Corpo: cantina sub. 119 - int. 9

Misure Penali: NO

Lotto: Villarosa - Lotto 3 - appartamento sub. 45 - int. 24 con box

Corpo: appartamento sub. 45 - int. 24

Misure Penali: NO

Corpo: box sub. 102 - int. 20

Misure Penali: NO

Lotto: Villarosa - Lotto 4 - appartamento sub. 62 - int. 16

Corpo: appartamento

Misure Penali: NO

Lotto: Villarosa - Lotto 5 - appartamento sub. 65 - int. 19 con box e cantina

Corpo: appartamento sub. 65 - int. 19

Misure Penali: NO

Corpo: box sub. 149 - int. 22

Misure Penali: NO

Corpo: cantina sub. 78 - int. 11

Misure Penali: NO

Lotto: Villarosa - Lotto 6 - box sub. 97 - int. 15

Corpo: box sub. 97 - int. 15

Misure Penali: NO

Lotto: Villarosa - Lotto 7 - box sub. 151 - int. 24

Corpo: box sub. 151 - int. 24

Misure Penali: NO

Lotto: Villarosa - Lotto 8 - posto moto sub. 156 - int. A

Corpo: posto moto sub. 156 - int. A

Misure Penali: NO

Lotto: Villarosa - Lotto 9 - posto moto sub. 157 - int. B

Corpo: posto moto sub. 157 - int. B

Misure Penali: NO

Beni: via Bompietro, 55 - Finocchio - Roma (Roma) - 00132

Lotto: Bompietro - Lotto 1 - appartamento sub. 10-11-12 int. 1-2-3

Corpo: Appartamento sub. 6-10 - int. 1

Misure Penali: Non specificato

Corpo: Appartamento sub. 7-11 - int. 2

Misure Penali: Non specificato

Corpo: Appartamento sub. 8-12 - int. 3

Misure Penali: Non specificato

Lotto: Bompietro - Lotto 2 - appartamento sub. 17 - int. 8

Corpo: Appartamento

Misure Penali: Non specificato

Lotto: Bompietro - Lotto 3 - box sub. 19 - int. 1

Corpo: box

Misure Penali: Non specificato

Lotto: Bompietro - Lotto 4 - box sub. 21 - int. 3

Corpo: box

Misure Penali: Non specificato

Lotto: Bompietro - Lotto 5 - box sub. 22 - int. 4

Corpo: box

Misure Penali: Non specificato

Lotto: Bompietro - Lotto 6 - box sub. 23 - int. 5

Corpo: box

Misure Penali: Non specificato

Lotto: Bompietro - Lotto 7 - box sub. 24 - int. 6

Corpo: box

Misure Penali: Non specificato

Lotto: Bompietro - Lotto 8 - cantina sub. 29 - int. 1

Corpo: cantina

Misure Penali: Non specificato

Lotto: Bompietro - Lotto 9 - cantina sub. 34 - int. 6

Corpo: cantina

Misure Penali: Non specificato

Beni: Via Milano, 15 - Fiano Romano (Roma) - 00065

Lotto: Fiano Romano - Lotto 1 - Edificio A - scala D - int. 2 - sub 31/14

Corpo: appartamento

Misure Penali: Non specificato

Lotto: Fiano Romano - Lotto 2 - Edificio B- scala A - int. 2 - sub 7/12

Corpo: appartamento

Misure Penali: Non specificato

Lotto: Fiano Romano - Lotto 3 - box sub. 84 - int. 79

Corpo: box

Misure Penali: Non specificato

Lotto: Fiano Romano - Lotto 4 - box sub. 85 - int. 80

Corpo: box

Misure Penali: Non specificato

Lotto: Fiano Romano - Lotto 5 - box sub. 90 - int. 85

Corpo: box

Misure Penali: Non specificato

Lotto: Fiano Romano - Lotto 6 - box sub. 48 - int. 1

Corpo: box

Misure Penali: Non specificato

Lotto: Fiano Romano - Lotto 7 - box sub. 54 - int. 7

Corpo: box

Misure Penali: Non specificato

Lotto: Fiano Romano - Lotto 8 - box sub. 77 - int. 30

Corpo: box

Misure Penali: Non specificato

Lotto: Fiano Romano - Lotto 9 - box sub. 504 - int. 66

Corpo: box

Misure Penali: Non specificato

Lotto: Fiano Romano - Lotto 10 - posto moto part. 694 sub. 517 - int. A

Corpo: posto moto

Misure Penali: Non specificato

Lotto: Fiano Romano - Lotto 11 - posto auto sub. 506 - int. 1

Corpo: posto auto

Misure Penali: Non specificato

Lotto: Fiano Romano - Lotto 12 - posto auto sub. 510 - int. 5

Corpo: posto auto

Misure Penali: Non specificato

Lotto: Fiano Romano - Lotto 13 - posto auto sub. 511 - int. 6

Corpo: posto auto

Misure Penali: Non specificato

Lotto: Fiano Romano - Lotto 14 - posto auto sub. 512 - int. 7

Corpo: posto auto

Misure Penali: Non specificato

Lotto: Fiano Romano - Lotto 15 - posto auto sub. 515 - int.10

Corpo: posto auto

Misure Penali: Non specificato

Lotto: Fiano Romano - Lotto 16 - posto moto part. 695 sub. 517 - int.A

Corpo: posto moto

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Villarosa - Finocchio - Roma (Roma) - 00132

Lotto: Villarosa - Lotto 1 - appartamento sub. 43 - int. 22 con box

Corpo: appartamento sub. 43 - int. 22

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: box sub 139 - int. 12

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: Villarosa - Lotto 2 - appartamento sub. 44 - int. 23 con box e cantina

Corpo: appartamento sub. 44 - int.23

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: box sub. 134 - int. 7

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: cantina sub. 119 - int. 9

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: Villarosa - Lotto 3 - appartamento sub. 45 - int. 24 con box

Corpo: appartamento sub. 45 - int. 24

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: box sub. 102 - int. 20

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: Villarosa - Lotto 4 - appartamento sub. 62 - int. 16

Corpo: appartamento

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: Villarosa - Lotto 5 - appartamento sub. 65 - int. 19 con box e cantina

Corpo: appartamento sub. 65 - int. 19

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: box sub. 149 - int. 22

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: cantina sub. 78 - int. 11

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: Villarosa - Lotto 6 - box sub. 97 - int. 15

Corpo: box sub. 97 - int. 15

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: Villarosa - Lotto 7 - box sub. 151 - int. 24

Corpo: box sub. 151 - int. 24

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: Villarosa - Lotto 8 - posto moto sub. 156 - int. A

Corpo: posto moto sub. 156 - int. A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: Villarosa - Lotto 9 - posto moto sub. 157 - int. B

Corpo: posto moto sub. 157 - int. B

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: via Bompietro, 55 - Finocchio - Roma (Roma) - 00132

Lotto: Bompietro - Lotto 1 - appartamento sub. 10-11-12 int. 1-2-3

Corpo: Appartamento sub. 6-10 - int. 1

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Appartamento sub. 7-11 - int. 2

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Appartamento sub. 8-12 - int. 3

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: Bompietro - Lotto 2 - appartamento sub. 17 - int. 8

Corpo: Appartamento

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: Bompietro - Lotto 3 - box sub. 19 - int. 1

Corpo: box

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: Bompietro - Lotto 4 - box sub. 21 - int. 3

Corpo: box

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: Bompietro - Lotto 5 - box sub. 22 - int. 4

Corpo: box

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: Bompietro - Lotto 6 - box sub. 23 - int. 5

Corpo: box

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: Bompietro - Lotto 7 - box sub. 24 - int. 6

Corpo: box

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: Bompietro - Lotto 8 - cantina sub. 29 - int. 1

Corpo: cantina

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: Bompietro - Lotto 9 - cantina sub. 34 - int. 6

Corpo: cantina

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via Milano, 15 - Fiano Romano (Roma) - 00065

Lotto: Fiano Romano - Lotto 1 - Edificio A - scala D - int. 2 - sub 31/14

Corpo: appartamento

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: Fiano Romano - Lotto 2 - Edificio B- scala A - int. 2 - sub 7/12

Corpo: appartamento

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: Fiano Romano - Lotto 3 - box sub. 84 - int. 79

Corpo: box

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: Fiano Romano - Lotto 4 - box sub. 85 - int. 80

Corpo: box

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: Fiano Romano - Lotto 5 - box sub. 90 - int. 85

Corpo: box

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: Fiano Romano - Lotto 6 - box sub. 48 - int. 1

Corpo: box

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: Fiano Romano - Lotto 7 - box sub. 54 - int. 7

Corpo: box

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: Fiano Romano - Lotto 8 - box sub. 77 - int. 30

Corpo: box

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: Fiano Romano - Lotto 9 - box sub. 504 - int. 66

Corpo: box

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: Fiano Romano - Lotto 10 - posto moto part. 694 sub. 517 - int. A

Corpo: posto moto

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: Fiano Romano - Lotto 11 - posto auto sub. 506 - int. 1

Corpo: posto auto

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: Fiano Romano - Lotto 12 - posto auto sub. 510 - int. 5

Corpo: posto auto

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: Fiano Romano - Lotto 13 - posto auto sub. 511 - int. 6

Corpo: posto auto

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: Fiano Romano - Lotto 14 - posto auto sub. 512 - int. 7

Corpo: posto auto

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: Fiano Romano - Lotto 15 - posto auto sub. 515 - int.10

Corpo: posto auto

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: Fiano Romano - Lotto 16 - posto moto part. 695 sub. 517 - int.A

Corpo: posto moto

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Villarosa - Finocchio - Roma (Roma) - 00132

Lotto: Villarosa - Lotto 1 - appartamento sub. 43 - int. 22 con box

Prezzo da libero: € 208.758,29

Prezzo da occupato: € 156.568,72

Lotto: Villarosa - Lotto 2 - appartamento sub. 44 - int. 23 con box e cantina

Prezzo da libero: € 215.354,22

Prezzo da occupato: € 161.515,67

Lotto: Villarosa - Lotto 3 - appartamento sub. 45 - int. 24 con box

Prezzo da libero: € 199.869,30

Prezzo da occupato: € 149.901,98

Lotto: Villarosa - Lotto 4 - appartamento sub. 62 - int. 16

Prezzo da libero: € 164.362,82

Prezzo da occupato: € 123.272,12

Lotto: Villarosa - Lotto 5 - appartamento sub. 65 - int. 19 con box e cantina

Prezzo da libero: € 197.591,11

Prezzo da occupato: € 148.193,33

Lotto: Villarosa - Lotto 6 - box sub. 97 - int. 15

Prezzo da libero: € 23.892,93

Prezzo da occupato: € 1.791.970,00

Lotto: Villarosa - Lotto 7 - box sub. 151 - int. 24

Prezzo da libero: € 23.606,94

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: Villarosa - Lotto 8 - posto moto sub. 156 - int. A

Prezzo da libero: € 1.991,54

Prezzo da occupato: € 1.493,66

Lotto: Villarosa - Lotto 9 - posto moto sub. 157 - int. B

Prezzo da libero: € 1.995,31

Prezzo da occupato: € 1.496,48

Bene: via Bompietro, 55 - Finocchio - Roma (Roma) - 00132

Lotto: Bompietro - Lotto 1 - appartamento sub. 10-11-12 int. 1-2-3

Prezzo da libero: € 508.096,92

Prezzo da occupato: € 38.107,69

Lotto: Bompietro - Lotto 2 - appartamento sub. 17 - int. 8

Prezzo da libero: € 231.152,50

Prezzo da occupato: € 173.364,38

Lotto: Bompietro - Lotto 3 - box sub. 19 - int. 1

Prezzo da libero: € 21.526,25

Prezzo da occupato: € 16.144,69

Lotto: Bompietro - Lotto 4 - box sub. 21 - int. 3

Prezzo da libero: € 14.235,00

Prezzo da occupato: € 10.676,25

Lotto: Bompietro - Lotto 5 - box sub. 22 - int. 4

Prezzo da libero: € 24.143,75

Prezzo da occupato: € 18.107,81

Lotto: Bompietro - Lotto 6 - box sub. 23 - int. 5

Prezzo da libero: € 34.627,50

Prezzo da occupato: € 25.970,63

Lotto: Bompietro - Lotto 7 - box sub. 24 - int. 6

Prezzo da libero: € 23.171,25

Prezzo da occupato: € 17.378,44

Lotto: Bompietro - Lotto 8 - cantina sub. 29 - int. 1

Prezzo da libero: € 4.453,75

Prezzo da occupato: € 3.340,31

Lotto: Bompietro - Lotto 9 - cantina sub. 34 - int. 6

Prezzo da libero: € 3.081,25

Prezzo da occupato: € 2.310,94

Bene: Via Milano, 15 - Fiano Romano (Roma) - 00065

Lotto: Fiano Romano - Lotto 1 - Edificio A - scala D - int. 2 - sub 31/14

Prezzo da libero: € 92.374,11

Prezzo da occupato: € 69.280,58

Lotto: Fiano Romano - Lotto 2 - Edificio B- scala A - int. 2 - sub 7/12

Prezzo da libero: € 95.894,36

Prezzo da occupato: € 71.920,77

Lotto: Fiano Romano - Lotto 3 - box sub. 84 - int. 79

Prezzo da libero: € 16.641,09

Prezzo da occupato: € 12.480,82

Lotto: Fiano Romano - Lotto 4 - box sub. 85 - int. 80

Prezzo da libero: € 13.465,37
Prezzo da occupato: € 10.099,03

Lotto: Fiano Romano - Lotto 5 - box sub. 90 - int. 85
Prezzo da libero: € 12.725,28
Prezzo da occupato: € 9.543,96

Lotto: Fiano Romano - Lotto 6 - box sub. 48 - int. 1
Prezzo da libero: € 12.730,28
Prezzo da occupato: € 9.547,71

Lotto: Fiano Romano - Lotto 7 - box sub. 54 - int. 7
Prezzo da libero: € 16.603,09
Prezzo da occupato: € 12.452,32

Lotto: Fiano Romano - Lotto 8 - box sub. 77 - int. 30
Prezzo da libero: € 11.338,08
Prezzo da occupato: € 8.503,56

Lotto: Fiano Romano - Lotto 9 - box sub. 504 - int. 66
Prezzo da libero: € 13.281,10
Prezzo da occupato: € 9.960,83

Lotto: Fiano Romano - Lotto 10 - posto moto part. 694 sub. 517 - int. A
Prezzo da libero: € 1.735,02
Prezzo da occupato: € 1.301,27

Lotto: Fiano Romano - Lotto 11 - posto auto sub. 506 - int. 1
Prezzo da libero: € 3.367,32
Prezzo da occupato: € 2.525,49

Lotto: Fiano Romano - Lotto 12 - posto auto sub. 510 - int. 5
Prezzo da libero: € 4.457,04
Prezzo da occupato: € 3.342,78

Lotto: Fiano Romano - Lotto 13 - posto auto sub. 511 - int. 6
Prezzo da libero: € 4.446,74
Prezzo da occupato: € 3.335,06

Lotto: Fiano Romano - Lotto 14 - posto auto sub. 512 - int. 7
Prezzo da libero: € 4.554,30
Prezzo da occupato: € 3.415,73

Lotto: Fiano Romano - Lotto 15 - posto auto sub. 515 - int.10
Prezzo da libero: € 2.577,74
Prezzo da occupato: € 1.933,31

Lotto: Fiano Romano - Lotto 16 - posto moto part. 695 sub. 517 - int.A
Prezzo da libero: € 1.783,86
Prezzo da occupato: € 1.337,90

Beni in **Roma (Roma)**
Località/Frazione **Finocchio**
Via Villarosa

Lotto: Villarosa - Lotto 1 -appartamento sub. 43 - int. 22 con box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: appartamento sub. 43 - int. 22.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Villarosa, 69

Quota e tipologia del diritto

100/100 di Tikal S.r.l. in Liq.ne - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: TIKAL SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA IN LIQUIDAZIONE, foglio 1034, particella 1808, subalterno 43, scheda catastale presente, indirizzo Via Villarosa SNC, scala A, interno 22, piano 3-4, comune ROMA, categoria A2, classe 5, consistenza 4 vani, superficie Totale: 78 m² Totale escluse aree scoperte**: 67 m², rendita € 557,77

Confini: Nord - corridoio condominiale e sub. 44 Est - sub. 64 Sud - Via Villarosa Ovest - sub. 42

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: occorre variazione toponomastica per l'aggiornamento del numero civico.

Regolarizzabili mediante: pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: occorre variazione toponomastica per l'aggiornamento del numero civico.

pratica Docfa da parte di tecnico abilitato: € 300,00

diritti: € 50,00

Oneri Totali: **€ 350,00**

Identificativo corpo: box sub 139 - int. 12.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Villarosa, 87

Quota e tipologia del diritto

100/100 di Tikal S.r.l. in Liq.ne - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: TIKAL SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA IN LIQUIDAZIONE, foglio 1034, particella 1808, subalterno 139, scheda catastale presente, indirizzo Via Villarosa SNC, interno 12, piano S2, comune ROMA, categoria C6, classe 12, consistenza 41 mq, rendita € 165,16

Confini: Nord - sub. 138 Est - corsello e sub. 140 Sud - Ovest -

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: occorre variazione toponomastica per l'aggiornamento del numero civico.

Regolarizzabili mediante: DOCFA

pratica Docfa da parte di tecnico abilitato: € 300,00

diritti : € 50,00

Oneri Totali: € 350,00

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il quartiere Finocchio si estende lungo la via Casilina all'altezza del Km 18, nei pressi della località Borghesiana alla periferia est di Roma. Entrambi i quartieri (Finocchio e Borghesiana) risalgono agli anni '50, quando, dopo la fine della guerra e con la bonifica dei terreni, vennero creati lotti abitativi e furono edificate diverse case coloniche per le attività agricole. Oggi l'area rientra tra le 60 Centralità locali individuate dal Nuovo Piano Regolatore per la riqualificazione delle periferie. La Centralità Finocchio (le "Centralità" sono appunto i punti nodali della nuova organizzazione policentrica della città individuate dal Nuovo Piano Regolatore) comprende tutte le attrezzature esistenti di uso pubblico gravitanti intorno a via Casilina e alle stazioni della nuova metro C (Bolognetta, Finocchio) che, in coincidenza con la ferrovia Roma-Pantano esistente, attraverserà l'abitato a nord di via Casilina. Nei casali, che dominano il paesaggio dalla sommità della collina, si svilupperanno attività culturali e sociali: una moderna biblioteca e uno spazio socio culturale per le realtà associative, ovvero quei servizi che, attraverso il processo di partecipazione e la verifica in pubbliche assemblee, sono stati identificati dai cittadini come priorità per lo sviluppo del quartiere.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico intenso (per la presenza della via Casilina) con parcheggi adeguati.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Roma Tor Vergata (Università).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: nessuna di particolare interesse.

Attrazioni storiche: nessuna di particolare interesse.

Principali collegamenti pubblici: metropolitana C - fermata Finocchio 600 m, mezzi di superficie

Servizi offerti dalla zona: Parco della "Collina della Pace" (Qualità : ottima)

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: appartamento sub. 43 - int. 22

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Roma (Roma), Via Villarosa, 69

Libero

Identificativo corpo: box sub 139 - int. 12

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Roma (Roma), Via Villarosa, 87

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di , BANCA DELLE MARCHE contro Tikal S.r.l. in Liq.ne iscritto/trascritto a in data 28/10/2011 ai nn. 120491/76864;

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento sub. 43 - int. 22

- Pignoramento a favore di , BANCA DELLE MARCHE contro Tikal S.r.l. in Liq.ne iscritto/trascritto a in data 28/10/2011 ai nn. 120491/76864;

Dati precedenti relativi ai corpi: box sub 139 - int. 12

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:****Identificativo corpo: appartamento sub. 43 - int. 22****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Roma (Roma), Via Villarosa, 87****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.020,00 €****Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: 3.620,00 €.**

Spese ordinarie: 3620,12 euro (comprese le spese ordinarie del box collegato)

Millesimi di proprietà: 21,33**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO****Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessun vincolo****Attestazione Prestazione Energetica: Presente****Indice di prestazione energetica: 399,79 kWh/m2 anno****Note Indice di prestazione energetica: manca il libretto di manutenzione della caldaia dunque in base al comma 3 dell' art. 4 del DM 26.06.2015 l'APE è valida fino al 31/12/2017****Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno****Avvertenze ulteriori: nessuna****Identificativo corpo: box sub 139 - int. 12****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Roma (Roma), Via Villarosa, 87****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Comprese nelle spese ordinarie dell' U.I. collegata****Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: Vedi appartamento****Millesimi di proprietà: 21,63****Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO****Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessun vincolo****Attestazione Prestazione Energetica: Non presente****Indice di prestazione energetica: non necessario in quanto ambiente non riscaldato****Note Indice di prestazione energetica: Non specificato****Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno****Avvertenze ulteriori: nessuna****6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario: PEGASO GESTIONE IMMOBILI S.R.L. dal 09/11/2005 al 04/07/2011 . In forza di costituzione - registrato a Roma in data 09/11/2005 ai nn. 13427.1/2005.****Titolare/Proprietario: TIKAL SOCIETA` A RESPONSABILITA` LIMITATA IN LIQUIDAZIONE dal 05/07/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE a rogito di Mosca Antonio in data 05/07/2011 ai nn. 85145/21467.****Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento sub. 43 - int. 22****Titolare/Proprietario: PEGASO GESTIONE IMMOBILI S.R.L. dal 09/11/2005 al 04/07/2011 . In forza di costituzione - registrato a Roma in data 09/11/2005 ai nn. 13427.1/2005.****Titolare/Proprietario: TIKAL SOCIETA` A RESPONSABILITA` LIMITATA IN LIQUIDAZIONE dal 05/07/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE a rogito di Mosca Antonio in data 05/07/2011 ai nn. 85145/21467.**

Dati precedenti relativi ai corpi: box sub 139 - int. 12

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Villarosa, 69**

Numero pratica: 110/04

Intestazione: NOVA PLANET SRL

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: AMPLIAMENTO DI EDIFICIO ESISTENTE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 05/02/2004 al n. di prot. 6026/2004

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento sub. 43 - int. 22

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Villarosa, 69**

Numero pratica: 614/04

Intestazione: PEGASO GESTIONE IMMOBILI srl

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Voltura del Permesso 110/04 a seguito di acquisizione da parte di PEGASO GESTIONE IMMOBILI srl del terreno oggetto di concessione

Per lavori: AMPLIAMENTO DI EDIFICIO ESISTENTE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 26/05/2004 al n. di prot. 33075/2004

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento sub. 43 - int. 22

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Villarosa, 69**

Numero pratica: DIA 38005/04

Intestazione: PEGASO GESTIONE IMMOBILI srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante a Permesso di Costruire 110/04 e voltura di Permesso di Costruire 614/04

Oggetto: variante

Presentazione in data 28/06/2004 al n. di prot. 38005

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento sub. 43 - int. 22

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Villarosa, 69**

Numero pratica: DIA 78869/04

Intestazione: PEGASO GESTIONE IMMOBILI srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante a PC 110/04 e voltura di PC614/04

Oggetto: variante

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento sub. 43 - int. 22

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Villarosa, 69**

Numero pratica: DIA 67764/05

Intestazione: PEGASO GESTIONE IMMOBILI srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante alle DIA 38005/04 e 78869/04

Oggetto: variante

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento sub. 43 - int. 22

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via**

Villarosa, 87

Numero pratica: 110/04
Intestazione: NOVA PLANET SRL
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: AMPLIAMENTO DI EDIFICIO ESISTENTE
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 05/02/2004 al n. di prot. 6026/2004
Dati precedenti relativi ai corpi: box sub 139 - int. 12

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Villarosa, 87

Numero pratica: 614/04
Intestazione: PEGASO GESTIONE IMMOBILI srl
Tipo pratica: Permesso a costruire
Note tipo pratica: Voltura del Permesso 110/04 a seguito di acquisizione da parte di PEGASO GESTIONE IMMOBILI srl del terreno oggetto di concessione
Per lavori: AMPLIAMENTO DI EDIFICIO ESISTENTE
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 26/05/2004 al n. di prot. 33075/2004
Dati precedenti relativi ai corpi: box sub 139 - int. 12

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Villarosa, 87

Numero pratica: DIA 38005/04
Intestazione: PEGASO GESTIONE IMMOBILI srl
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attivit  (Testo unico)
Presentazione in data 08/06/2004 al n. di prot. 38005
Dati precedenti relativi ai corpi: box sub 139 - int. 12

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Villarosa, 87

Numero pratica: DIA 38005/04
Intestazione: PEGASO GESTIONE IMMOBILI srl
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attivit  (Testo unico)
Per lavori: Variante a Permesso di Costruire 110/04 e voltura di Permesso di Costruire 614/04
Oggetto: variante
Presentazione in data 28/06/2004 al n. di prot. 38005
Dati precedenti relativi ai corpi: box sub 139 - int. 12

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Villarosa, 87

Numero pratica: DIA 78869/04
Intestazione: PEGASO GESTIONE IMMOBILI srl
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attivit  (Testo unico)
Per lavori: Variante a PC 110/04 e voltura di PC614/04
Oggetto: variante
Dati precedenti relativi ai corpi: box sub 139 - int. 12

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Villarosa, 87

Numero pratica: DIA 67764/05
Intestazione: PEGASO GESTIONE IMMOBILI srl
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attivit  (Testo unico)
Per lavori: Variante alle DIA 38005/04 e 78869/04

Oggetto: variante

Dati precedenti relativi ai corpi: box sub 139 - int. 12

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancanza del certificato di agibilità del fabbricato

Regolarizzabili mediante: Presentazione richiesta di agibilità in Comune

Descrizione delle opere da sanare: Raccolta della documentazione necessaria, compilazione modulistica, presentazione della richiesta presso l'ente preposto

Oneri per richiesta del certificato di agibilità (2500 € ripartiti su base millesimale sull'intero condominio): € 69,78

Oneri Totali: **€ 69,78**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di barriere architettoniche

Regolarizzabili mediante: Realizzazione di : all'ingresso 1 di nuova rampetta di accesso per disabili con modifica dell'ingresso esistente; all'ingresso 2 di nuova rampetta di accesso per disabili con modifica dell'ingresso esistente ed installazione di montascale per superamento della rampa di scale (vedere disegni allegati)

Descrizione delle opere da sanare: La presenza di gradini e l'assenza di una rampa non permette l'accesso al fabbricato alle persone diversamente abili . Si rendono quindi necessari degli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche

Oneri per la realizzazione di : all'ingresso 1 di nuova rampetta di accesso per disabili con modifica dell'ingresso esistente; all'ingresso 2 di nuova rampetta di accesso per disabili con modifica dell'ingresso esistente ed installazione di montascale per superamento della rampa di scale.

Importo lavori stimabile in 23.000 € ripartiti su base millesimale sull'intero condominio: € 641,93

Oneri Totali: **€ 641,93**

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento sub. 43 - int. 22

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: box sub 139 - int. 12

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Città da ristrutturare, tessuto prevalentemente residenziale

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento sub. 43 - int. 22

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Citta da ristrutturare, tessuto prevalentemente residenziale

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: box sub 139 - int. 12

7.3 Descrizione:

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **appartamento sub. 43 - int. 22**

Appartamento situato al terzo piano, costituito da soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale e bagno. Tutti gli ambienti si affacciano sull'ampio balcone con esposizione a Sud. Una scala interna conduce al piano quarto dove vi sono due locali accessori con altezza 240 cm, lavanderia e soffitta, che si affacciano su un ampio terrazzo esposto a Sud.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di Tikal S.r.l. in Liq.ne- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **134,00**

E' posto al piano: 3 e 4

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 22; ha un'altezza interna di circa: 285 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile non è mai stato abitato. Il serramento del locale soffitta ha subito delle infiltrazioni che hanno danneggiato il parquet.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici lorde sono calcolate considerando - i muri interni - il 100% dei muri perimetrali esterni - il 50% dei muri perimetrali interni (confine con altre unità o parti condominiali)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locali principali	sup lorda di pavimento	55,00	1,00	55,00
Locali accessori (soffitta e lavanderia p. quarto)	sup lorda di pavimento	21,00	0,60	12,60
terrazzo (p. terzo)	sup lorda di pavimento	22,00	0,25	5,50
terrazzo non comunicante con i locali principali (terrazzo p.quarto)	sup lorda di pavimento	36,00	0,20	7,20
		134,00		80,30

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: Borghesiana-Finocchio

Tipologia: abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 2000

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 2600

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento contestuale all'edificio

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo

Stato impianto: mai usato

Potenza nominale: 24000 kW

Epoca di realizzazione/adeguamento: contestuale all'edificio

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto box sub 139 - int. 12**

Box al secondo piano interrato.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di Tikal S.r.l. in Liq.ne- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **44,00**

E' posto al piano: S2

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 12; ha un'altezza interna di circa: 280 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile non è mai stato utilizzato.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici lorde sono calcolate considerando - i muri interni - il 100% dei muri perimetrali esterni - il 50% dei muri perimetrali interni (confine con altre unità o parti condominiali)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box	sup lorda di pavimento	44,00	1,00	44,00
		44,00		44,00

--	--	--	--	--

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: Borghesiana-Finocchio

Tipologia: box

Valore di mercato min (€/mq): 1400

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1800

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Per redigere la valutazione si è utilizzato il criterio "sintetico-comparativo" che consiste nel confronto tra l'unità immobiliare oggetto di valutazione con altre unità simili per tipologia, qualità e ubicazione, le quali siano state recentemente oggetto di scambio oppure messe in vendita sullo stesso mercato.

N.B. : Il valore utilizzato per la stima degli appartamenti (prezzo unitario per metro quadrato di superficie), che è il valore medio tra quelli indicati dall' Osservatorio del mercato immobiliare, è stato scelto in quanto si ritiene che le caratteristiche di finitura, sia degli appartamenti sia del fabbricato in cui si collocano, siano di tipo medio / medio-alto. Suddetto valore è stato riscontrato inoltre attraverso una analisi di mercato a campione su varie agenzie immobiliari del territorio.

N.B. : La valutazione dei box (prezzo unitario al metro quadrato) cambia da box a box poiché ne è stata valutata l'effettiva fruibilità degli automezzi.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Roma ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma ;

Uffici del registro di Roma ;

Ufficio tecnico di Roma ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Anno 2015 - semestre 2

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/BORGHESIANAFINOCCHIO

Abitazioni civili - stato conservativo normale: valore di mercato 2000-2600 €/mq

Box: 1400-1800 €/mq .

8.3 Valutazione corpi:

appartamento sub. 43 - int. 22. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locali principali	55,00	€ 2.300,00	€ 126.500,00
Locali accessori (soffitta e lavanderia p. quarto)	12,60	€ 2.300,00	€ 28.980,00
terrazzo (p. terzo)	5,50	€ 2.300,00	€ 12.650,00
terrazzo non comunicante con i locali principali (terrazzo p.quarto)	7,20	€ 2.300,00	€ 16.560,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 184.690,00
Valore corpo			€ 184.690,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 184.690,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 184.690,00

box sub 139 - int. 12. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box	44,00	€ 900,00	€ 39.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 39.600,00
Valore corpo			€ 39.600,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 39.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 39.600,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
-----------	-----------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------

appartamento sub. 43 - int. 22	Abitazione di tipo civile [A2]	80,30	€ 184.690,00	€ 184.690,00
box sub 139 - int. 12	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	44,00	€ 39.600,00	€ 39.600,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 3.620,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (vedi le conformità in area catastale ed in area edilizia, rispettivamente paragrafi 1 e 7.1 di ciascun bene) :	€ 1.411,71
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Onere per sostituzione caldaie con nuova a norma e certificata	€ 3.000,00
Progetto ai sensi della Legge 10/91	€ 1.200,00
APE definitiva	€ 300,00
Oneri per interventi di : bonifiche muri dei parapetti (terrazzi), bonifica pavimentazione (terrazzi), sistemazione/riverniciatura di alcuni serramenti, regolazione apertura serramenti, piccole sistemazioni del parquet in corrispondenza dei serramenti dei terrazzi, tinteggiatura parapetti in ferro terrazzi	€ 6.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 208.758,29
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (-25% del valore):	€ 156.568,72
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 208.758,29

Lotto: Villarosa - Lotto 2 - appartamento sub. 44 - int. 23 con box e cantina

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: appartamento sub. 44 - int.23.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Villarosa, 69

Quota e tipologia del diritto

100/100 di Tikal S.r.l. in Liq.ne - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: TIKAL SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA IN LIQUIDAZIONE, foglio 1034, particella 1808, subalterno 44, scheda catastale presente, indirizzo Via Villarosa SNC, scala A, interno 23, piano 3-4, comune ROMA, categoria A2, classe 5, consistenza 4 vani, superficie Totale: 80 m² Totale escluse aree scoperte**: 73 m², rendita € 557,77

Confini: Nord - cortile interno Est - sub. 64 Sud - sub. 43 Ovest - sub. 45 e corridoio comune

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: occorre variazione toponomastica per l'aggiornamento del numero civico.

Regolarizzabili mediante: pratica DOCFA

pratica Docfa da parte di tecnico abilitato: € 300,00

diritti: € 50,00

Oneri Totali: **€ 350,00**

Identificativo corpo: box sub. 134 - int. 7.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Villarosa, 87

Quota e tipologia del diritto

100/100 di Tikal S.r.l. in Liq.ne - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: TIKAL SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA IN LIQUIDAZIONE, foglio 1034, particella 1808, subalterno 134, scheda catastale presente, indirizzo Via Villarosa SNC, interno 7, piano S2, comune ROMA, categoria C6, classe 12, consistenza 21 mq, rendita € 84,60 euro

Confini: Nord - sub. 135 Est - vano scala A e ascensore Sud - corsello Ovest - corsello

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: occorre variazione toponomastica per l'aggiornamento del numero civico.

Regolarizzabili mediante: pratica DOCFA

pratica Docfa da parte di tecnico abilitato: € 300,00

diritti: € 50,00

Oneri Totali: € 350,00

Identificativo corpo: cantina sub. 119 - int. 9.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Villarosa, 69

Quota e tipologia del diritto

100/100 di Tikal S.r.l. in Liq.ne - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: TIKAL SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA IN LIQUIDAZIONE, foglio 1034, particella 1808, subalterno 119, scheda catastale presente, indirizzo Via Villarosa SNC, interno 9, piano S2, comune ROMA, categoria C2, classe 7, consistenza 3 mq, rendita € 8,83 euro

Confini: Nord - corridoio comune Est - sub. 120 Sud - sub. 126 Ovest - corridoio comune

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: occorre variazione toponomastica per l'aggiornamento del numero civico.

Regolarizzabili mediante: pratica DOCFA

pratica Docfa da parte di tecnico abilitato: € 300,00

diritti: € 50,00

Oneri Totali: € 350,00

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il quartiere Finocchio si estende lungo la via Casilina all'altezza del Km 18, nei pressi della località Borghesiana alla periferia est di Roma. Entrambi i quartieri (Finocchio e Borghesiana) risalgono agli anni '50, quando, dopo la fine della guerra e con la bonifica dei terreni, vennero creati lotti abitativi e furono edificate diverse case coloniche per le attività agricole. Oggi l'area rientra tra le 60 Centralità locali individuate dal Nuovo Piano Regolatore per la riqualificazione delle periferie. La Centralità Finocchio (le "Centralità" sono appunto i punti nodali della nuova organizzazione policentrica della città individuate dal Nuovo Piano Regolatore) comprende tutte le attrezzature esistenti di uso pubblico gravitanti intorno a via Casilina e alle stazioni della nuova metro C (Bolognetta, Finocchio) che, in coincidenza con la ferrovia Roma-Pantano esistente, attraverserà l'abitato a nord di via Casilina. Nei casali, che dominano il paesaggio dalla sommità della collina, si svilupperanno attività culturali e sociali: una moderna biblioteca e uno spazio socio culturale per le realtà associative, ovvero quei servizi che, attraverso il processo di partecipazione e la verifica in pubbliche assemblee, sono stati identificati dai cittadini come priorità per lo sviluppo del quartiere.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico intenso (per la presenza della via Casilina) con parcheggi adeguati.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Roma Tor Vergata (Università).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: nessuna di particolare interesse.

Attrazioni storiche: nessuna di particolare interesse.

Principali collegamenti pubblici: metropolitana C - fermata Finocchio 600 m, mezzi di superficie

Servizi offerti dalla zona: Parco della "Collina della Pace" (Qualità : ottima)

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: appartamento sub. 44 - int.23

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Roma (Roma), Via Villarosa, 69

Libero

Identificativo corpo: box sub. 134 - int. 7

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Roma (Roma), Via Villarosa, 87

Libero

Identificativo corpo: cantina sub. 119 - int. 9

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Roma (Roma), Via Villarosa, 69

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di , BANCA DELLE MARCHE contro iscritto/trascritto a in data 28/10/2011 ai nn. 120491/76864;

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento sub. 44 - int.23

- Pignoramento a favore di , BANCA DELLE MARCHE contro iscritto/trascritto a in data 28/10/2011 ai nn. 120491/76864;

Dati precedenti relativi ai corpi: box sub. 134 - int. 7

- Pignoramento a favore di , BANCA DELLE MARCHE contro iscritto/trascritto a in data 28/10/2011 ai nn. 120491/76864;

Dati precedenti relativi ai corpi: cantina sub. 119 - int. 9

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: appartamento sub. 44 - int.23

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Roma (Roma), Via Villarosa, 69

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.020,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: 3.859,00 €.

Spese ordinarie: 3859,79 euro (comprese le spese ordinarie del box e della cantina collegate)

Millesimi di proprietà: 21,73

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Il piano terra è rialzato di alcuni gradini; non è presente un servoscala ma vi è la possibilità di installarlo.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 379,66 kWh/m2 anno

Note Indice di prestazione energetica: Manca il libretto di manutenzione della caldaia dunque in base al comma 3 dell' art. 4 del DM 26.06.2015 l'APE è valida fino al 31/12/2017

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuna

Identificativo corpo: box sub. 134 - int. 7

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Roma (Roma), Via Villarosa, 69

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Comprese nelle spese ordinarie dell' U.I. collegata

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: Vedi appartamento

Millesimi di proprietà: 3,42

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Il piano terra è rialzato di alcuni

gradini; non è presente un servoscala ma vi è la possibilità di installarlo.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: non necessario in quanto ambiente non riscaldato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: cantina sub. 119 - int. 9

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Roma (Roma), Via Villarosa, 69

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Comprese nelle spese ordinarie dell' U.I. collegata

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: €. Vedi appartamento

Millesimi di proprietà: 0,41

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Il piano terra è rialzato di alcuni gradini; non è presente un servoscala ma vi è la possibilità di installarlo.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: non necessario in quanto ambiente non riscaldato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: PEGASO GESTIONE IMMOBILI dal 09/11/2005 al 04/07/2011 . In forza di costituzione - registrato a Roma in data 09/11/2005 ai nn. 13427.1/2005.

Titolare/Proprietario: TIKAL SOCIETA` A RESPONSABILITA` LIMITATA IN LIQUIDAZIONE dal 05/07/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE a rogito di Mosca Antonio in data 05/07/2011 ai nn. 85145/21467.

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento sub. 44 - int.23

Titolare/Proprietario: PEGASO GESTIONE IMMOBILI dal 09/11/2005 al 04/07/2011 . In forza di costituzione - registrato a Roma in data 09/11/2005 ai nn. 13427.1/2005.

Titolare/Proprietario: TIKAL SOCIETA` A RESPONSABILITA` LIMITATA IN LIQUIDAZIONE dal 05/07/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE a rogito di Mosca Antonio in data 05/07/2011 ai nn. 85145/21467.

Dati precedenti relativi ai corpi: box sub. 134 - int. 7

Titolare/Proprietario: PEGASO GESTIONE IMMOBILI dal 09/11/2005 al 04/07/2011 . In forza di costituzione - registrato a Roma in data 09/11/2005 ai nn. 13427.1/2005.

Titolare/Proprietario: TIKAL SOCIETA` A RESPONSABILITA` LIMITATA IN LIQUIDAZIONE dal

05/07/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE a rogito di Mosca Antonio in data 05/07/2011 ai nn. 85145/21467.

Dati precedenti relativi ai corpi: cantina sub. 119 - int. 9

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Villarosa, 69

Numero pratica: 110/04

Intestazione: NOVA PLANET SRL

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: AMPLIAMENTO DI EDIFICIO ESISTENTE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 05/02/2004 al n. di prot. 6026/2004

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento sub. 44 - int.23

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Villarosa, 69

Numero pratica: 614/04

Intestazione: PEGASO GESTIONI IMMOBILI SRL

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Voltura del Permesso 110/04 a seguito di acquisizione da parte di PEGASO GESTIONE IMMOBILI srl del terreno oggetto di concessione

Per lavori: AMPLIAMENTO DI EDIFICIO ESISTENTE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot.

Rilascio in data 26/05/2004 al n. di prot. 33075/2004

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento sub. 44 - int.23

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Villarosa, 69

Numero pratica: DIA 38005/04

Intestazione: PEGASO GESTIONE IMMOBILI srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attivit  (Testo unico)

Per lavori: Variante a PC 110/04 e voltura di PC614/04

Oggetto: variante

Presentazione in data 08/06/2004 al n. di prot. 38005

NOTE: VII municipio

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento sub. 44 - int.23

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Villarosa, 69

Numero pratica: DIA 78869/04

Intestazione: PEGASO GESTIONE IMMOBILI srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attivit  (Testo unico)

Per lavori: Variante a PC 110/04 e voltura di PC614/04

Oggetto: variante

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento sub. 44 - int.23

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Villarosa, 69

Numero pratica: DIA 67764/05

Intestazione: PEGASO GESTIONE IMMOBILI srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attivit  (Testo unico)

Per lavori: Variante alle DIA 38005/04 e 78869/04

Oggetto: variante

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento sub. 44 - int.23

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Villarosa, 87

Numero pratica: 110/04

Intestazione: NOVA PLANET SRL

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: AMPLIAMENTO DI EDIFICIO ESISTENTE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 05/02/2004 al n. di prot. 6026/2004

Dati precedenti relativi ai corpi: box sub. 134 - int. 7

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Villarosa, 87

Numero pratica: 614/04

Intestazione: PEGASO GESTIONI IMMOBILI SRL

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Voltura del Permesso 110/04 a seguito di acquisizione da parte di PEGASO GESTIONE IMMOBILI srl del terreno oggetto di concessione

Per lavori: AMPLIAMENTO DI EDIFICIO ESISTENTE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot.

Rilascio in data 26/05/2004 al n. di prot. 33075/2004

Dati precedenti relativi ai corpi: box sub. 134 - int. 7

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Villarosa, 87

Numero pratica: DIA 38005/04

Intestazione: PEGASO GESTIONE IMMOBILI srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante a PC 110/04 e voltura di PC614/04

Oggetto: variante

Presentazione in data 08/06/2004 al n. di prot. 38005

NOTE: VII municipio

Dati precedenti relativi ai corpi: box sub. 134 - int. 7

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Villarosa, 87

Numero pratica: DIA 78869/04

Intestazione: PEGASO GESTIONE IMMOBILI srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante a PC 110/04 e voltura di PC614/04

Oggetto: variante

Dati precedenti relativi ai corpi: box sub. 134 - int. 7

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Villarosa, 87

Numero pratica: DIA 67764/05

Intestazione: PEGASO GESTIONE IMMOBILI srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante alle DIA 38005/04 e 78869/04

Oggetto: variante

Dati precedenti relativi ai corpi: box sub. 134 - int. 7

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Villarosa, 69

Numero pratica: 110/04
Intestazione: NOVA PLANET SRL
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: AMPLIAMENTO DI EDIFICIO ESISTENTE
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 05/02/2004 al n. di prot. 6026/2004
Dati precedenti relativi ai corpi: cantina sub. 119 - int. 9

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Villarosa, 69

Numero pratica: 614/04
Intestazione: PEGASO GESTIONI IMMOBILI SRL
Tipo pratica: Permesso a costruire
Note tipo pratica: Voltura del permesso 110/04 per compravendita del terreno
Per lavori: AMPLIAMENTO DI EDIFICIO ESISTENTE
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot.
Rilascio in data 26/05/2004 al n. di prot. 33075/2004
Dati precedenti relativi ai corpi: cantina sub. 119 - int. 9

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Villarosa, 69

Numero pratica: DIA 38005/04
Intestazione: PEGASO GESTIONE IMMOBILI srl
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Variante a PC 110/04 e voltura di PC614/04
Oggetto: variante
Presentazione in data 08/06/2004 al n. di prot. 38005
NOTE: VII municipio
Dati precedenti relativi ai corpi: cantina sub. 119 - int. 9

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Villarosa, 69

Numero pratica: DIA 78869/04
Intestazione: PEGASO GESTIONE IMMOBILI srl
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Variante a PC 110/04 e voltura di PC614/04
Oggetto: variante
Dati precedenti relativi ai corpi: cantina sub. 119 - int. 9

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Villarosa, 69

Numero pratica: DIA 67764/05
Intestazione: PEGASO GESTIONE IMMOBILI srl
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Variante alle DIA 38005/04 e 78869/04
Oggetto: variante
Dati precedenti relativi ai corpi: cantina sub. 119 - int. 9

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancanza del certificato di agibilità

Regolarizzabili mediante: Presentazione richiesta di agibilità in Comune

Descrizione delle opere da sanare: Raccolta della documentazione necessaria, compilazione modulistica, presentazione della richiesta presso l'ente preposto

Oneri per richiesta del certificato di agibilità (2500 € ripartiti su base millesimale sull'intero condominio): € 63,90

Oneri Totali: **€ 63,90**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di barriere architettoniche

Regolarizzabili mediante: Realizzazione di : all'ingresso 1 di nuova rampetta di accesso per disabili con modifica dell'ingresso esistente; all'ingresso 2 di nuova rampetta di accesso per disabili con modifica dell'ingresso esistente ed installazione di montascale per superamento della rampa di scale (vedere disegni allegati)

Descrizione delle opere da sanare: La presenza di gradini e l'assenza di una rampa non permette l'accesso al fabbricato alle persone diversamente abili . Si rendono quindi necessari degli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche

Oneri per la realizzazione di : all'ingresso 1 di nuova rampetta di accesso per disabili con modifica dell'ingresso esistente; all'ingresso 2 di nuova rampetta di accesso per disabili con modifica dell'ingresso esistente ed installazione di montascale per superamento della rampa di scale.

Importo lavori stimabile in 23.000 € ripartiti su base millesimale sull'intero condominio: € 587,88

Oneri Totali: **€ 587,88**

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento sub. 44 - int.23

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: box sub. 134 - int. 7

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancanza del certificato di agibilità del fabbricato

Regolarizzabili mediante: Presentazione richiesta di agibilità in Comune

Descrizione delle opere da sanare: Raccolta della documentazione necessaria, compilazione modulistica, presentazione della richiesta presso l'ente preposto

Oneri per richiesta del certificato di agibilità: vedere appartamento: € 0,00

Dati precedenti relativi ai corpi: cantina sub. 119 - int. 9

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Città da ristrutturare, tessuto prevalentemente residenziale

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento sub. 44 - int.23

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Città da ristrutturare, tessuto prevalentemente residenziale

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: box sub. 134 - int. 7

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Città da ristrutturare, tessuto prevalentemente residenziale

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: cantina sub. 119 - int. 9

7.3 Descrizione:

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **appartamento sub. 44 - int.23**

Appartamento situato al terzo piano, costituito da soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale con cabina armadio e bagno. Tutti gli ambienti si affacciano sull'ampio balcone con esposizione a Nord. Una scala interna conduce al piano quarto dove vi sono 3 locali accessori con altezza 240 cm, di cui una lavanderia e e due locali soffitta, che si affacciano su un ampio terrazzo esposto a Nord.

1. Quota e tipologia del diritto**100/100 di Tikal S.r.l. in Liq.ne- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **166,00**

E' posto al piano: 3 e 4

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 23; ha un'altezza interna di circa: 285 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici lorde sono calcolate considerando - i muri interni - il 100% dei muri perimetrali esterni - il 50% dei muri perimetrali interni (confine con altre unità o parti condominiali)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locali principali	sup lorda di pavimento	53,00	1,00	53,00
Locali accessori (soffitta e lavanderia p. quarto)	sup lorda di pavimento	36,00	0,60	21,60
Terrazzo (p. terzo)	sup lorda di pavimento	23,00	0,25	5,75
Terrazzo non comunicante con i locali principali (terrazzo p. quarto)	sup lorda di pavimento	54,00	0,20	10,80
		166,00		91,15

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: Borghesiana-Finocchio

Tipologia: abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 2000

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 2600

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2005 - contestuale all'edificio

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo

Stato impianto: mai usato

Potenza nominale: 24000 kW

Epoca di realizzazione/adeguamento: 2005 - contestuale all'edificio

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Autocertificazione: certificato di regolare esecuzione

Carri ponte non presenti.

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **box sub. 134 - int. 7**

box al piano -2

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di Tikal S.r.l. in Liq.ne- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **23,00**

E' posto al piano: S2

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 7; ha un'altezza interna di circa: 280 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni

generali

dell'immobile:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici lorde sono calcolate considerando - i muri interni - il 100% dei muri perimetrali esterni - il 50% dei muri perimetrali interni (confine con altre unità o parti condominiali)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box	sup lorda di pavimento	23,00	1,00	23,00
		23,00		23,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: Borghesiana-Finocchio

Tipologia: box

Valore di mercato min (€/mq): 1400

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1800

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2005 - contestuale all'edificio

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo

Stato impianto: mai usato

Potenza nominale: 24000 kW

Epoca di realizzazione/adeguamento: 2005 - contestuale all'edificio

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Autocertificazione: certificato di regolare esecuzione

Carri ponte non presenti.

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **cantina sub. 119 - int. 9**

cantina al piano -2

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di Tikal S.r.l. in Liq.ne- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3,00**

E' posto al piano: S2

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 9; ha un'altezza interna di circa: 280 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni

generali

dell'immobile:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici lorde sono calcolate considerando - i muri interni - il 100% dei muri perimetrali esterni - il 50% dei muri perimetrali interni (confine con altre unità o parti condominiali)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
cantina	sup lorda di pavimento	3,00	0,30	0,90
		3,00		0,90

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: Borghesiana-Finocchio

Tipologia: abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 2000

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 2600

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2005 - contestuale all'edificio

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo

Stato impianto: mai usato

Potenza nominale: 24000 kW

Epoca di realizzazione/adeguamento: 2005 - contestuale all'edificio

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Autocertificazione: certificato di regolare esecuzione

Carri ponte non presenti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per redigere la valutazione si è utilizzato il criterio "sintetico-comparativo" che consiste nel confronto tra l'unità immobiliare oggetto di valutazione con altre unità simili per tipologia, qualità e ubicazione, le quali siano state recentemente oggetto di scambio oppure messe in vendita sullo stesso mercato.

N.B. : Il valore utilizzato per la stima degli appartamenti (prezzo unitario per metro quadrato di superficie), che è il valore medio tra quelli indicati dall' Osservatorio del mercato immobiliare, è stato scelto in quanto si ritiene che le caratteristiche di finitura, sia degli appartamenti sia del fabbricato in cui si collocano, siano di tipo medio / medio-alto. Suddetto valore è stato riscontrato inoltre attraverso una analisi di mercato a campione su varie agenzie immobiliari del territorio.

N.B. : La valutazione dei box (prezzo unitario al metro quadrato) cambia da box a box poiché ne è stata valutata l'effettiva fruibilità degli automezzi.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Roma ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma ;

Uffici del registro di Roma ;

Ufficio tecnico di Roma ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Anno 2015 - semestre 2

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/BORGHESIANAFINOCCHIO

Abitazioni civili - stato conservativo normale: valore di mercato 2000-2600 €/mq

Box: 1400-1800 €/mq .

8.3 Valutazione corpi:

appartamento sub. 44 - int.23. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locali principali	53,00	€ 2.300,00	€ 121.900,00
Locali accessori (soffitta e lavanderia p. quarto)	21,60	€ 2.300,00	€ 49.680,00
Terrazzo (p. terzo)	5,75	€ 2.300,00	€ 13.225,00
Terrazzo non comunicante con i locali principali (terrazzo p. quarto)	10,80	€ 2.300,00	€ 24.840,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 209.645,00
Valore corpo			€ 209.645,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 209.645,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 209.645,00

box sub. 134 - int. 7. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box	23,00	€ 900,00	€ 20.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 20.700,00
Valore corpo			€ 20.700,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 20.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 20.700,00

cantina sub. 119 - int. 9. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
cantina	0,90	€ 2.300,00	€ 2.070,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.070,00
Valore corpo			€ 2.070,00
Valore Accessori			€ 0,00

Valore complessivo intero	€ 2.070,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 2.070,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
appartamento sub. 44 - int.23	Abitazione di tipo civile [A2]	91,15	€ 209.645,00	€ 209.645,00
box sub. 134 - int. 7	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	23,00	€ 20.700,00	€ 20.700,00
cantina sub. 119 - int. 9	Magazzini e locali di deposito [C2]	0,90	€ 2.070,00	€ 2.070,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 3.859,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (vedi le conformità in area catastale ed in area edilizia, rispettivamente paragrafi 1 e 7.1 di ciascun bene) :	€ 1.701,78
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Oneri per sostituzione caldaie con nuova a norma e certificata	€ 3.000,00
Progetto ai sensi della Legge 10/91	€ 1.200,00
APE definitiva	€ 300,00
Oneri per interventi di : bonifiche muri dei parapetti (terrazzi), bonifica pavimentazione (terrazzi), sistemazione/riverniciatura di alcuni serramenti, regolazione apertura serramenti, piccole sistemazioni del parquet in corrispondenza dei serramenti dei terrazzi, tinteggiatura parapetti in ferro terrazzi	€ 7.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 215.354,22
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (-25% del valore):	€ 161.515,67
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 215.354,22

Lotto: Villarosa - Lotto 3 - appartamento sub. 45 - int. 24 con box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: appartamento sub. 45 - int. 24.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Villarosa, 69

Quota e tipologia del diritto

100/100 di Tikal S.r.l. in Liq.ne - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: TIKAL SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA IN LIQUIDAZIONE, foglio 1034, particella 1808, subalterno 45, scheda catastale presente, indirizzo Via Villarosa SNC, scala A, interno 24, piano 3-4, comune ROMA, categoria A2, classe 5, consistenza 4 vani, superficie Totale: 71 m² Totale escluse aree scoperte**: 66 m², rendita € 557,77

Confini: Nord - cortile interno Est - sub. 44 Sud - corridoio condominiale Ovest - scala condominiale

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: occorre variazione toponomastica per l'aggiornamento del numero civico.

Regolarizzabili mediante: pratica DOCFA

pratica Docfa da parte di tecnico abilitato: € 300,00

diritti: € 50,00

Oneri Totali: **€ 350,00**

Identificativo corpo: box sub. 102 - int. 20.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Villarosa, 63

Quota e tipologia del diritto

100/100 di Tikal S.r.l. in Liq.ne - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: TIKAL SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA IN LIQUIDAZIONE, foglio 1034, particella 1808, subalterno 102, scheda catastale presente, indirizzo Via Villarosa SNC, interno 20, piano S1, comune ROMA, categoria c6, classe 12, consistenza 38 mq, rendita € 153,08

Confini: Nord - corsello e sub 103 Est - sub. 101 Sud - Ovest -

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: occorre variazione toponomastica per l'aggiornamento del numero civico.

Regularizzabili mediante: pratica DOCFA

pratica Docfa da parte di tecnico abilitato: € 300,00

diritti: € 50,00

Oneri Totali: € 350,00

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il quartiere Finocchio si estende lungo la via Casilina all'altezza del Km 18, nei pressi della località Borghesiana alla periferia est di Roma. Entrambi i quartieri (Finocchio e Borghesiana) risalgono agli anni '50, quando, dopo la fine della guerra e con la bonifica dei terreni, vennero creati lotti abitativi e furono edificate diverse case coloniche per le attività agricole. Oggi l'area rientra tra le 60 Centralità locali individuate dal Nuovo Piano Regolatore per la riqualificazione delle periferie. La Centralità Finocchio (le "Centralità" sono appunto i punti nodali della nuova organizzazione policentrica della città individuate dal Nuovo Piano Regolatore) comprende tutte le attrezzature esistenti di uso pubblico gravitanti intorno a via Casilina e alle stazioni della nuova metro C (Bolognina, Finocchio) che, in coincidenza con la ferrovia Roma-Pantano esistente, attraverserà l'abitato a nord di via Casilina. Nei casali, che dominano il paesaggio dalla sommità della collina, si svilupperanno attività culturali e sociali: una moderna biblioteca e uno spazio socio culturale per le realtà associative, ovvero quei servizi che, attraverso il processo di partecipazione e la verifica in pubbliche assemblee, sono stati identificati dai cittadini come priorità per lo sviluppo del quartiere.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico intenso (per la presenza della via Casilina) con parcheggi adeguati.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Roma Tor Vergata (Università).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: nessuna di particolare interesse.

Attrazioni storiche: nessuna di particolare interesse.

Principali collegamenti pubblici: metropolitana C - fermata Finocchio 600 m, mezzi di superficie

Servizi offerti dalla zona: Parco della "Collina della Pace" (Qualità : ottima)

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: appartamento sub. 45 - int. 24

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Roma (Roma), Via Villarosa, 69

Occupato da senza alcun titolo.

Identificativo corpo: box sub. 102 - int. 20

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Roma (Roma), Via Villarosa, 63

Occupato da senza alcun titolo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di , BANCA DELLE MARCHE contro iscritto/trascritto a in data 28/10/2011 ai nn. 120491/76864;

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento sub. 45 - int. 24

- Pignoramento a favore di , BANCA DELLE MARCHE contro iscritto/trascritto a in data 28/10/2011 ai nn. 120491/76864;

Dati precedenti relativi ai corpi: box sub. 102 - int. 20

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: appartamento sub. 45 - int. 24

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Roma (Roma), Via Villarosa, 63

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.030,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: 3.642,00 €.

Spese ordinarie: 3642,21 euro (compreso box)

Millesimi di proprietà: 21,23

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Il piano terra è rialzato di alcuni gradini; non è presente un servoscala ma vi è la possibilità di installarlo.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 411,05 kWh/m2 anno

Note Indice di prestazione energetica: Manca il libretto di manutenzione della caldaia dunque in base al comma 3 dell' art. 4 del DM 26.06.2015 l'APE è valida fino al 31/12/2017

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuna

Identificativo corpo: box sub. 102 - int. 20

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Roma (Roma), Via Villarosa, 63

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Comprese nelle spese ordinarie dell' U.I. collegata

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: Vedi appartamento

Millesimi di proprietà: 6,17

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Il piano terra è rialzato di alcuni gradini; non è presente un servoscala ma vi è la possibilità di installarlo.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: non necessario in quanto ambiente non riscaldato

Note Indice di prestazione energetica: non necessario in quanto ambiente non riscaldato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: PEGASO GESTIONE IMMOBILI dal 09/11/2005 al 04/07/2011 . In forza di costituzione - registrato a Roma in data 09/11/2005 ai nn. 13427.1/2005.

Titolare/Proprietario: TIKAL SOCIETA` A RESPONSABILITA` LIMITATA IN LIQUIDAZIONE dal 05/07/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE a rogito di Mosca Antonio in data 05/07/2011 ai nn. 85145/21467.

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento sub. 45 - int. 24

Titolare/Proprietario: PEGASO GESTIONE IMMOBILI dal 09/11/2005 al 04/07/2011 . In forza di costituzione - registrato a Roma in data 09/11/2005 ai nn. 13427.1/2005.

Titolare/Proprietario: TIKAL SOCIETA` A RESPONSABILITA` LIMITATA IN LIQUIDAZIONE dal 05/07/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE a rogito di Mosca Antonio in data 05/07/2011 ai nn. 85145/21467.

Dati precedenti relativi ai corpi: box sub. 102 - int. 20

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Villarosa, 69**

Numero pratica: 110/04

Intestazione: NOVA PLANET SRL

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: AMPLIAMENTO DI EDIFICIO ESISTENTE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 05/02/2004 al n. di prot. 6026/2004

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento sub. 45 - int. 24

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Villarosa, 69**

Numero pratica: 614/04

Intestazione: PEGASO GESTIONI IMMOBILI SRL

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Voltura del Permesso 110/04 a seguito di acquisizione da parte di PEGASO GESTIONE IMMOBILI srl del terreno oggetto di concessione

Per lavori: AMPLIAMENTO DI EDIFICIO ESISTENTE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot.

Rilascio in data 26/05/2004 al n. di prot. 33075/2004

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento sub. 45 - int. 24

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Villarosa, 69**

Numero pratica: DIA 38005/04

Intestazione: PEGASO GESTIONI IMMOBILI SRL

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante a PC 110/04 e voltura di PC614/04

Oggetto: variante

Presentazione in data 08/06/2004 al n. di prot. 38005

NOTE: VII Municipio

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento sub. 45 - int. 24

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Villarosa, 69**

Numero pratica: DIA 78869/04

Intestazione: PEGASO GESTIONE IMMOBILI srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante a PC 110/04 e voltura di PC614/04

Oggetto: variante

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento sub. 45 - int. 24

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Villarosa, 69**

Numero pratica: DIA 67764/05

Intestazione: PEGASO GESTIONE IMMOBILI srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante alle DIA 38005/04 e 78869/04

Oggetto: variante

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento sub. 45 - int. 24

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Villarosa, 63**

Numero pratica: 110/04

Intestazione: NOVA PLANET SRL

Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: AMPLIAMENTO DI EDIFICIO ESISTENTE
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 05/02/2004 al n. di prot. 6026/2004
Dati precedenti relativi ai corpi: box sub. 102 - int. 20

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Villarosa, 63

Numero pratica: 614/04
Intestazione: PEGASO GESTIONI IMMOBILI SRL
Tipo pratica: Permesso a costruire
Note tipo pratica: Voltura del Permesso 110/04 a seguito di acquisizione da parte di PEGASO GESTIONE IMMOBILI srl del terreno oggetto di concessione
Per lavori: AMPLIAMENTO DI EDIFICIO ESISTENTE
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot.
Rilascio in data 26/05/2004 al n. di prot. 33075/2004
Dati precedenti relativi ai corpi: box sub. 102 - int. 20

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Villarosa, 63

Numero pratica: DIA 38005/04
Intestazione: PEGASO GESTIONI IMMOBILI SRL
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Variante a PC 110/04 e voltura di PC614/04
Oggetto: variante
Presentazione in data 08/06/2004 al n. di prot. 38005
NOTE: VII Municipio
Dati precedenti relativi ai corpi: box sub. 102 - int. 20

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Villarosa, 63

Numero pratica: DIA 78869/04
Intestazione: PEGASO GESTIONE IMMOBILI srl
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Variante a PC 110/04 e voltura di PC614/04
Oggetto: variante
Dati precedenti relativi ai corpi: box sub. 102 - int. 20

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Villarosa, 63

Numero pratica: DIA 67764/05
Intestazione: PEGASO GESTIONE IMMOBILI srl
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Variante alle DIA 38005/04 e 78869/04
Oggetto: variante
Dati precedenti relativi ai corpi: box sub. 102 - int. 20

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancanza del certificato di agibilità del fabbricato

Regolarizzabili mediante: Presentazione richiesta di agibilità in Comune

Descrizione delle opere da sanare: Raccolta della documentazione necessaria, compilazione modulistica, presentazione della richiesta presso l'ente preposto

Oneri per richiesta del certificato di agibilità (2500 € ripartiti su base millesimale sull'intero condominio): € 68,50

Oneri Totali: **€ 68,50**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di barriere architettoniche

Regolarizzabili mediante: Realizzazione di : all'ingresso 1 di nuova rampetta di accesso per disabili con modifica dell'ingresso esistente; all'ingresso 2 di nuova rampetta di accesso per disabili con modifica dell'ingresso esistente ed installazione di montascale per superamento della rampa di scale (vedere disegni allegati)

Descrizione delle opere da sanare: La presenza di gradini e l'assenza di una rampa non permette l'accesso al fabbricato alle persone diversamente abili . Si rendono quindi necessari degli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche

Oneri per la realizzazione di : all'ingresso 1 di nuova rampetta di accesso per disabili con modifica dell'ingresso esistente; all'ingresso 2 di nuova rampetta di accesso per disabili con modifica dell'ingresso esistente ed installazione di montascale per superamento della rampa di scale.

Importo lavori stimabile in 23.000 € ripartiti su base millesimale sull'intero condominio: € 630,20

Oneri Totali: **€ 630,20**

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento sub. 45 - int. 24

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancanza del certificato di agibilità del fabbricato

Regolarizzabili mediante: Presentazione richiesta di agibilità in Comune

Descrizione delle opere da sanare: Raccolta della documentazione necessaria, compilazione modulistica, presentazione della richiesta presso l'ente preposto

Oneri per richiesta del certificato di agibilità: vedere appartamento: € 0,00

Dati precedenti relativi ai corpi: box sub. 102 - int. 20

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Città da ristrutturare, tessuto prevalentemente residenziale

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento sub. 45 - int. 24

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Città da ristrutturare, tessuto prevalentemente residenziale

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: box sub. 102 - int. 20

7.3 Descrizione:

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **appartamento sub. 45 - int. 24**

Appartamento situato al terzo piano, costituito da soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale e bagno. Tutti gli ambienti si affacciano sull'ampio balcone con esposizione a Nord. Una scala interna conduce al piano quarto dove vi sono 3 locali accessori con altezza 240 cm, di cui una lavanderia e due locali soffitta, che si affacciano su un ampio terrazzo esposto a Nord.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di Tikal S.r.l. in Liq.ne- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **150,00**

E' posto al piano: 3 e 4

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 24; ha un'altezza interna di circa: 285 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici lorde sono calcolate considerando - i muri interni - il 100% dei muri perimetrali esterni - il 50% dei muri perimetrali interni (confine con altre unità o parti condominiali)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locali principali	sup lorda di pavimento	46,00	1,00	46,00

Locali accessori (soffitta e lavanderia p. quarto)	sup lorda di pavimento	32,00	0,60	19,20
Terrazzo (p. terzo)	sup lorda di pavimento	22,00	0,25	5,50
Terrazzo non comunicante con i locali principali (terrazzo p. quarto)	sup lorda di pavimento	50,00	0,20	10,00
		150,00		80,70

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: Borghesiana-Finocchio

Tipologia: abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 2000

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 2600

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento 2005 - contestuale all'edificio

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo

Stato impianto: mai usato

Potenza nominale: 24000 kW

Epoca di realizzazione/adequamento: 2005 - contestuale all'edificio

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Autocertificazione: certificato di regolare esecuzione

Carri ponte non presenti.

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **box sub. 102 - int. 20**

Box al piano -1

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di Tikal S.r.l. in Liq.ne- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **40,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 20; ha un'altezza interna di circa: 400 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni

generali

dell'immobile:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici lorde sono calcolate considerando - i muri interni - il 100% dei muri perimetrali esterni - il 50% dei muri perimetrali interni (confine con altre unità o parti condominiali)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box	sup lorda di pavimento	40,00	1,00	40,00
		40,00		40,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: Borghesiana-Finocchio

Tipologia: abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 2000

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 2600

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2005 - contestuale all'edificio

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Autocertificazione: certificato di regolare esecuzione

Carri ponte non presenti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per redigere la valutazione si è utilizzato il criterio "sintetico-comparativo" che consiste nel confronto tra l'unità immobiliare oggetto di valutazione con altre unità simili per tipologia, qualità e ubicazione, le quali siano state recentemente oggetto di scambio oppure messe in vendita sullo stesso mercato.

N.B. : Il valore utilizzato per la stima degli appartamenti (prezzo unitario per metro quadrato di superficie) , che è il valore medio tra quelli indicati dall' Osservatorio del mercato immobiliare, è stato scelto in quanto si ritiene che le caratteristiche di finitura, sia degli appartamenti sia del fabbricato in cui si collocano, siano di tipo medio / medio-alto. Suddetto valore è stato riscontrato inoltre attraverso una analisi di mercato a campione su varie agenzie immobiliari del territorio.

N.B. : La valutazione dei box (prezzo unitario al metro quadrato) cambia da box a box poiché ne è stata valutata l'effettiva fruibilità degli auto-mezzi.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Roma ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma ;

Uffici del registro di Roma ;

Ufficio tecnico di Roma ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Anno 2015 - semestre 2

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/BORGHESIANAFINOCCHIO

Abitazioni civili - stato conservativo normale: valore di mercato 2000-2600 €/mq

Box: 1400-1800 €/mq .

8.3 Valutazione corpi:

appartamento sub. 45 - int. 24. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locali principali	46,00	€ 2.300,00	€ 105.800,00
Locali accessori (soffitta e lavanderia p. quarto)	19,20	€ 2.300,00	€ 44.160,00
Terrazzo (p. terzo)	5,50	€ 2.300,00	€ 12.650,00
Terrazzo non comunicante con i locali principali (terrazzo p. quarto)	10,00	€ 2.300,00	€ 23.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 185.610,00

Valore corpo	€ 185.610,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 185.610,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 185.610,00

box sub. 102 - int. 20. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box	40,00	€ 750,00	€ 30.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 30.000,00
Valore corpo			€ 30.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 30.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 30.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
appartamento sub. 45 - int. 24	Abitazione di tipo civile [A2]	80,70	€ 185.610,00	€ 185.610,00
box sub. 102 - int. 20	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	40,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 3.642,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (vedi le conformità in area catastale ed in area edilizia, rispettivamente paragrafi 1 e 7.1 di ciascun bene) :	€ 1.398,70
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Onere per sostituzione caldaie con nuova a norma e certificata	€ 3.000,00
Progetto ai sensi della Legge 10/91	€ 1.200,00
APE definitiva	€ 300,00
Oneri per interventi di : bonifiche muri dei parapetti (terrazzi), bonifica pavimentazione (terrazzi), sistemazione/riverniciatura di alcuni serramenti, regolazione apertura serramenti, piccole sistemazioni del parquet in corrispondenza dei serramenti dei terrazzi, tinteggiatura parapetti in ferro terrazzi	€ 6.200,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 199.869,30
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (-25% del valore):	€ 149.901,98
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 199.869,30

Lotto: Villarosa - Lotto 4 - appartamento sub. 62 - int. 16

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Villarosa, 81

Quota e tipologia del diritto

100/100 di Tikal S.r.l. in Liq.ne - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: TIKAL SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA IN LIQUIDAZIONE, foglio 1034, particella 1808, subalterno 62, scheda catastale presente, indirizzo Via Villarosa SNC, scala B, interno 16, piano 2, comune ROMA, categoria A2, classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie Totale: 75 m² Totale escluse aree scoperte**: 67 m², rendita € 627,50

Confini: Nord - cortile interno Est - altro mappale Sud - sub. 61 Ovest - scala condominiale

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: occorre variazione toponomastica per l'aggiornamento del numero civico.

Regolarizzabili mediante: pratica DOCFA

pratica Docfa da parte di tecnico abilitato: € 300,00

diritti: € 50,00

Oneri Totali: **€ 350,00**

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il quartiere Finocchio si estende lungo la via Casilina all'altezza del Km 18, nei pressi della località Borghesiana alla periferia est di Roma. Entrambi i quartieri (Finocchio e Borghesiana) risalgono agli anni '50, quando, dopo la fine della guerra e con la bonifica dei terreni, vennero creati lotti abitativi e furono edificate diverse case coloniche per le attività agricole. Oggi l'area rientra tra le 60 Centralità locali individuate dal Nuovo Piano Regolatore per la riqualificazione delle periferie. La Centralità Finocchio (le "Centralità" sono appunto i punti nodali della nuova organizzazione policentrica della città individuate dal Nuovo Piano Regolatore) comprende tutte le attrezzature esistenti di uso pubblico gravitanti intorno a via Casilina e alle stazioni della nuova metro C (Bolognetta, Finocchio) che, in coincidenza con la ferrovia Roma-Pantano esistente, attraverserà l'abitato a nord di via Casilina. Nei casali, che dominano il paesaggio dalla sommità della collina, si svilupperanno attività culturali e sociali: una moderna biblioteca e uno spazio socio culturale per le realtà associative, ovvero quei servizi che, attraverso il processo di partecipazione e la verifica in pubbliche assemblee, sono stati identificati dai cittadini come priorità per lo sviluppo del quartiere.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico intenso (per la presenza della via Casilina) con parcheggi adeguati.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Roma Tor Vergata (Università).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: nessuna di particolare interesse.

Attrazioni storiche: nessuna di particolare interesse.

Principali collegamenti pubblici: metropolitana C - fermata Finocchio 600 m, mezzi di superficie

Servizi offerti dalla zona: Parco della "Collina della Pace" (Qualità : ottima)

3. STATO DI POSSESSO:

Libero, con contratto di locazione .

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di , CERAMICHE APPIA NUOVA contro iscritto/trascritto a in data 09/05/2013 ai nn. 45365/34201;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 745,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: 2.632,00 €.

Spese ordinarie: 2632,79 euro

Millesimi di proprietà: 17,85

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Il piano terra è rialzato di alcuni gradini; non è presente un servoscala ma vi è la possibilità di installarlo.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 482,26 kWh/m2 anno

Note Indice di prestazione energetica: Manca il libretto di manutenzione della caldaia dunque in base al comma 3 dell' art. 4 del DM 26.06.2015 l'APE è valida fino al 31/12/2017

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: PEGASO GESTIONE IMMOBILI S.R.L. dal 09/11/2005 al 04/07/2011 . In forza di costituzione - registrato a Roma in data 09/11/2005 ai nn. 13427.1/2005.

Titolare/Proprietario: TIKAL SOCIETA` A RESPONSABILITA` LIMITATA IN LIQUIDAZIONE dal 05/07/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE a rogito di Mosca Antonio in data 05/07/2011 ai nn. 85145/21467.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 110/04

Intestazione: NOVA PLANET SRL

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: AMPLIAMENTO DI EDIFICIO ESISTENTE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 05/02/2004 al n. di prot. 6026/2004

Numero pratica: 614/04

Intestazione: PEGASO GESTIONI IMMOBILI SRL

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Voltura del Permesso 110/04 a seguito di acquisizione da parte di PEGASO GESTIONE IMMOBILI srl del terreno oggetto di concessione

Per lavori: AMPLIAMENTO DI EDIFICIO ESISTENTE
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot.
Rilascio in data 26/05/2004 al n. di prot. 33075/2004

Numero pratica: DIA 38005/04
Intestazione: PEGASO GESTIONI IMMOBILI SRL
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Variante a PC 110/04 e voltura di PC614/04
Oggetto: variante
Presentazione in data 08/06/2004 al n. di prot. 38005
NOTE: VII Municipio

Numero pratica: DIA 78869/04
Intestazione: PEGASO GESTIONE IMMOBILI srl
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Variante a PC 110/04 e voltura di PC614/04
Oggetto: variante

Numero pratica: DIA 67764/05
Intestazione: PEGASO GESTIONE IMMOBILI srl
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Variante alle DIA 38005/04 e 78869/04
Oggetto: variante

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancanza del certificato di agibilità del fabbricato
Regolarizzabili mediante: Presentazione richiesta di agibilità in Comune
Descrizione delle opere da sanare: Raccolta della documentazione necessaria, compilazione modulistica, presentazione della richiesta presso l'ente preposto
Oneri per richiesta del certificato di agibilità (2500 € ripartiti su base millesimale sull'intero condominio): € 44,63
Oneri Totali: **€ 44,63**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di barriere architettoniche
Regolarizzabili mediante: Realizzazione di : all'ingresso 1 di nuova rampetta di accesso per disabili con modifica dell'ingresso esistente; all'ingresso 2 di nuova rampetta di accesso per disabili con modifica dell'ingresso esistente ed installazione di montascale per superamento della rampa di scale (vedere disegni allegati)
Descrizione delle opere da sanare: La presenza di gradini e l'assenza di una rampa non permette l'accesso al fabbricato alle persone diversamente abili . Si rendono quindi necessari degli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche
Oneri per la realizzazione di : all'ingresso 1 di nuova rampetta di accesso per disabili con modifica dell'ingresso esistente; all'ingresso 2 di nuova rampetta di accesso per disabili con modifica dell'ingresso esistente ed installazione di montascale per superamento della rampa di scale.
Importo lavori stimabile in 23.000 € ripartiti su base millesimale sull'intero condominio: € 410,55
Oneri Totali: **€ 410,55**

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Città da ristrutturare, tessuto prevalentemente residenziale

Note sulla conformità:

Nessuna.

7.3 Descrizione:

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **appartamento**

Appartamento situato al secondo piano, costituito da soggiorno, cucina a vista, camera matrimoniale, camera singola e bagno, ampio balcone con esposizione a Nord, balconcino.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di Tikal S.r.l. in Liq.ne- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **100,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 16; ha un'altezza interna di circa: 285 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile non è mai stato abitato.
Presenza di fessure sulla parete che confina con il vano ascensore.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici lorde sono calcolate considerando - i muri interni - il 100% dei muri perimetrali esterni - il 50% dei muri perimetrali interni (confine con altre unità o parti condominiali)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locali principali	sup lorda di pavimento	68,00	1,00	68,00
Terrazzo	sup lorda di pavimento	28,00	0,25	7,00
Balcone camera singola	sup lorda di pavimento	4,00	0,25	1,00
		100,00		76,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: Borghesiana-Finocchio

Tipologia: abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 2000

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 2600

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2005 - contestuale all'edificio

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo

Stato impianto: mai usato

Potenza nominale: 24000 kW

Epoca di realizzazione/adeguamento: 2005 - contestuale all'edificio

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Autocertificazione: certificato di regolare esecuzione

Carri ponte non presenti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per redigere la valutazione si è utilizzato il criterio "sintetico-comparativo" che consiste nel confronto tra l'unità immobiliare oggetto di valutazione con altre unità simili per tipologia, qualità e ubicazione, le quali siano state recentemente oggetto di scambio oppure messe in vendita sullo stesso mercato.

N.B. : Il valore utilizzato per la stima degli appartamenti (prezzo unitario per metro quadrato di superficie), che è il valore medio tra quelli indicati dall' Osservatorio del mercato immobiliare, è stato scelto in quanto si ritiene che le caratteristiche di finitura, sia degli appartamenti sia del fabbricato in cui si collocano, siano di tipo medio / medio-alto. Suddetto valore è stato riscontrato inoltre attraverso una analisi di mercato a campione su varie agenzie immobiliari del territorio.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Roma ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma ;

Uffici del registro di Roma ;

Ufficio tecnico di Roma ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Anno 2015 - semestre 2

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/BORGHESIANAFINOCCHIO

Abitazioni civili - stato conservativo normale: valore di mercato 2000-2600 €/mq

Box: 1400-1800 €/mq .

8.3 Valutazione corpi:

appartamento. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locali principali	68,00	€ 2.300,00	€ 156.400,00
Terrazzo	7,00	€ 2.300,00	€ 16.100,00
Balcone camera singola	1,00	€ 2.300,00	€ 2.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 174.800,00
Valore corpo			€ 174.800,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 174.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 174.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
appartamento	Abitazione di tipo civile [A2]	76,00	€ 174.800,00	€ 174.800,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.632,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (vedi le conformità in area catastale ed in area edilizia, rispettivamente paragrafi 1 e 7.1 di ciascun bene) :	€ 805,18
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Onere per sostituzione caldaie con nuova a norma e certificata	€ 3.000,00
Progetto ai sensi della Legge 10/91	€ 1.200,00
APE definitiva	€ 300,00
Oneri per interventi di : rifacimento di alcuni intonaci sia interni che esterni , riverniciatura parapetti in ferro del terrazzo, bonifica pavimentazione terrazzo	€ 2.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 164.362,82
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (-25% del valore):	€ 123.272,12
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 164.362,82

Lotto: Villarosa - Lotto 5 - appartamento sub. 65 - int. 19 con box e cantina

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: appartamento sub. 65 - int. 19.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Villarosa, 81

Quota e tipologia del diritto

100/100 di Tikal S.r.l. in Liq.ne - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: TIKAL SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA IN LIQUIDAZIONE, foglio 1034, particella 1808, subalterno 65, scheda catastale presente, indirizzo Via Villarosa SNC, scala B, interno 19, piano 3-4, comune ROMA, categoria A2, classe 5, consistenza 4 vani, superficie Totale: 79 m² Totale escluse aree scoperte: 68 m², rendita € 557,77

Confini: Nord - corridoio comune Est - sub. 66 Sud - ViaVillarosa Ovest - sub. 64

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: occorre variazione toponomastica per l'aggiornamento del numero civico.

Regolarizzabili mediante: pratica DOCFA

pratica Docfa da parte di tecnico abilitato: € 300,00

diritti: € 50,00

Oneri Totali: € 350,00

Identificativo corpo: box sub. 149 - int. 22.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Villarosa, 87

Quota e tipologia del diritto

100/100 di Tikal S.r.l. in Liq.ne - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: TIKAL SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA IN LIQUIDAZIONE, foglio 1034, particella 1808, subalterno 149, scheda catastale presente, indirizzo Via Villarosa SNC, interno 22, piano S2, comune ROMA, categoria C6, classe 12, consistenza 24 mq, rendita € 96,68

Confini: Nord - corsello Est - sub. 50 Sud - Ovest - sub. 148

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: occorre variazione toponomastica per l'aggiornamento del numero civico.

Regolarizzabili mediante: pratica DOCFA

pratica Docfa da parte di tecnico abilitato: € 300,00

diritti: € 50,00

Oneri Totali: € 350,00

Identificativo corpo: cantina sub. 78 - int. 11.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Villarosa, 81

Quota e tipologia del diritto

100/100 di Tikal S.r.l. in Liq.ne - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: TIKAL SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA IN LIQUIDAZIONE, foglio 1034, particella 1808, subalterno 78, scheda catastale presente, indirizzo Via Villarosa SNC, interno 11, piano S1, comune ROMA, categoria C2, classe 7, consistenza 3 mq, rendita € 8,83 euro

Confini: Nord - corridoio comune Est - sub. 79 Sud - sub. 87 Ovest - sub. 77

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: occorre variazione toponomastica per l'aggiornamento del numero civico.

Regolarizzabili mediante: pratica DOCFA

pratica Docfa da parte di tecnico abilitato: € 300,00

diritti: € 50,00

Oneri Totali: € 350,00

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il quartiere Finocchio si estende lungo la via Casilina all'altezza del Km 18, nei pressi della località Borghesiana alla periferia est di Roma. Entrambi i quartieri (Finocchio e Borghesiana) risalgono agli anni '50, quando, dopo la fine della guerra e con la bonifica dei terreni, vennero creati lotti abitativi e furono edificate diverse case coloniche per le attività agricole. Oggi l'area rientra tra le 60 Centralità locali individuate dal Nuovo Piano Regolatore per la riqualificazione delle periferie. La Centralità Finocchio (le "Centralità" sono appunto i punti nodali della nuova organizzazione policentrica della città individuate dal Nuovo Piano Regolatore) comprende tutte le attrezzature esistenti di uso pubblico gravitanti intorno a via Casilina e alle stazioni della nuova metro C (Bologneta, Finocchio) che, in coincidenza con la ferrovia Roma-Pantano esistente, attraverserà l'abitato a nord di via Casilina. Nei casali, che dominano il paesaggio dalla sommità della collina, si svilupperanno attività culturali e sociali: una moderna biblioteca e uno spazio socio culturale per le realtà associative, ovvero quei servizi che, attraverso il processo di partecipazione e la verifica in pubbliche assemblee, sono stati identificati dai cittadini come priorità per lo sviluppo del quartiere.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico intenso (per la presenza della via Casilina) con parcheggi adeguati.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è

provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Roma Tor Vergata (Università).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: nessuna di particolare interesse.

Attrazioni storiche: nessuna di particolare interesse.

Principali collegamenti pubblici: metropolitana C - fermata Finocchio 600 m, mezzi di superficie

Servizi offerti dalla zona: Parco della "Collina della Pace" (Qualità : ottima)

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: appartamento sub. 65 - int. 19

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Roma (Roma), Via Villarosa, 81

Occupato da ANTONIO SESTU, con contratto di locazione stipulato in data 21/12/2010 per l'importo di euro 1.200,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 21/12/2018

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 21/06/2018

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Identificativo corpo: box sub. 149 - int. 22

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Roma (Roma), Via Villarosa, 87

Occupato da senza alcun titolo.

Identificativo corpo: cantina sub. 78 - int. 11

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Roma (Roma), Via Villarosa, 81

Occupato da senza alcun titolo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di , BANCA DELLE MARCHE contro iscritto/trascritto a in data 28/10/2011 ai nn. 120491/76864;

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento sub. 65 - int. 19

- Pignoramento a favore di , BANCA DELLE MARCHE contro iscritto/trascritto a in data 28/10/2011 ai nn. 120491/76864;

Dati precedenti relativi ai corpi: box sub. 149 - int. 22

- Pignoramento a favore di , BANCA DELLE MARCHE contro iscritto/trascritto a in data 28/10/2011 ai nn. 120491/76864;

Dati precedenti relativi ai corpi: cantina sub. 78 - int. 11

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: appartamento sub. 65 - int. 19

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Roma (Roma), Via Villarosa, 81

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.050,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: 199,00 €.

Spese ordinarie: 199,64 euro (compreso box e cantina)

Millesimi di proprietà: 22,00

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Il piano terra è rialzato di alcuni gradini; non è presente un servoscala ma vi è la possibilità di installarlo.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 402,68 kWh/m2 anno

Note Indice di prestazione energetica: Manca il libretto di manutenzione della caldaia dunque in base al comma 3 dell' art. 4 del DM 26.06.2015 l'APE è valida fino al 31/12/2017

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuna

Identificativo corpo: box sub. 149 - int. 22

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Roma (Roma), Via Villarosa, 81

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Comprese nelle spese ordinarie dell' U.I. colle-

gata

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: Vedi appartamento

Millesimi di proprietà: 3,80

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Il piano terra è rialzato di alcuni gradini; non è presente un servoscala ma vi è la possibilità di installarlo.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: non necessario in quanto ambiente non riscaldato

Note Indice di prestazione energetica: non necessario in quanto ambiente non riscaldato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuna

Identificativo corpo: cantina sub. 78 - int. 11

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Roma (Roma), Via Villarosa, 81

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Comprese nelle spese ordinarie dell' U.I. collegata

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: Vedi appartamento

Millesimi di proprietà: 0,47

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Il piano terra è rialzato di alcuni gradini; non è presente un servoscala ma vi è la possibilità di installarlo.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: non necessario in quanto ambiente non riscaldato

Note Indice di prestazione energetica: non necessario in quanto ambiente non riscaldato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: PEGASO GESTIONE IMMOBILI S.R.L. dal 09/11/2005 al 04/07/2011 . In forza di costituzione - registrato a Roma in data 09/11/2005 ai nn. 13427.1/2005.

Titolare/Proprietario: TIKAL SOCIETA` A RESPONSABILITA` LIMITATA IN LIQUIDAZIONE dal 05/07/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE a rogito di Mosca Antonio in data 05/07/2011 ai nn. 85145/21467.

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento sub. 65 - int. 19

Titolare/Proprietario: PEGASO GESTIONE IMMOBILI S.R.L. dal 09/11/2005 al 04/07/2011 . In forza di costituzione - registrato a Roma in data 09/11/2005 ai nn. 13427.1/2005.

Titolare/Proprietario: TIKAL SOCIETA` A RESPONSABILITA` LIMITATA IN LIQUIDAZIONE dal 05/07/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE a rogito di Mosca Antonio in data 05/07/2011 ai nn. 85145/21467.

Dati precedenti relativi ai corpi: box sub. 149 - int. 22

Titolare/Proprietario: PEGASO GESTIONE IMMOBILI S.R.L. dal 09/11/2005 al 04/07/2011 . In forza di costituzione - registrato a Roma in data 09/11/2005 ai nn. 13427.1/2005.

Titolare/Proprietario: TIKAL SOCIETA` A RESPONSABILITA` LIMITATA IN LIQUIDAZIONE dal 05/07/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE a rogito di Mosca Antonio in data 05/07/2011 ai nn. 85145/21467.

Dati precedenti relativi ai corpi: cantina sub. 78 - int. 11

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Villarosa, 81

Numero pratica: 110/04

Intestazione: NOVA PLANET SRL

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: AMPLIAMENTO DI EDIFICIO ESISTENTE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 05/02/2004 al n. di prot. 6026/2004

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento sub. 65 - int. 19

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Villarosa, 81

Numero pratica: 614/04

Intestazione: PEGASO GESTIONI IMMOBILI SRL

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Voltura del Permesso 110/04 a seguito di acquisizione da parte di PEGASO GESTIONE IMMOBILI srl del terreno oggetto di concessione

Per lavori: AMPLIAMENTO DI EDIFICIO ESISTENTE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot.

Rilascio in data 26/05/2004 al n. di prot. 33075/2004

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento sub. 65 - int. 19

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Villarosa, 81

Numero pratica: DIA 38005/04

Intestazione: PEGASO GESTIONI IMMOBILI SRL

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attivit  (Testo unico)

Per lavori: Variante a PC 110/04 e voltura di PC614/04

Oggetto: variante

Presentazione in data 08/06/2004 al n. di prot. 38005

NOTE: VII Municipio

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento sub. 65 - int. 19

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Villarosa, 81

Numero pratica: DIA 78869/04

Intestazione: PEGASO GESTIONE IMMOBILI srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attivit  (Testo unico)

Per lavori: Variante a PC 110/04 e voltura di PC614/04

Oggetto: variante

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento sub. 65 - int. 19

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Villarosa, 81

Numero pratica: DIA 67764/05

Intestazione: PEGASO GESTIONE IMMOBILI srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attivit  (Testo unico)

Per lavori: Variante a PC 110/04 e voltura di PC614/04

Oggetto: variante

Presentazione in data 25/10/2005 al n. di prot. 67764

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento sub. 65 - int. 19

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Villarosa, 87

Numero pratica: 110/04

Intestazione: NOVA PLANET SRL

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: AMPLIAMENTO DI EDIFICIO ESISTENTE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 05/02/2004 al n. di prot. 6026/2004

Dati precedenti relativi ai corpi: box sub. 149 - int. 22

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Villarosa, 87

Numero pratica: 614/04

Intestazione: PEGASO GESTIONI IMMOBILI SRL

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Voltura del Permesso 110/04 a seguito di acquisizione da parte di PEGASO GESTIONE IMMOBILI srl del terreno oggetto di concessione

Per lavori: AMPLIAMENTO DI EDIFICIO ESISTENTE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot.

Rilascio in data 26/05/2004 al n. di prot. 33075/2004

Dati precedenti relativi ai corpi: box sub. 149 - int. 22

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Villarosa, 87

Numero pratica: DIA 38005/04

Intestazione: PEGASO GESTIONI IMMOBILI SRL

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attivit  (Testo unico)

Per lavori: Variante a PC 110/04 e voltura di PC614/04

Oggetto: variante

Presentazione in data 08/06/2004 al n. di prot. 38005

NOTE: VII Municipio

Dati precedenti relativi ai corpi: box sub. 149 - int. 22

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Villarosa, 87

Numero pratica: DIA 78869/04

Intestazione: PEGASO GESTIONE IMMOBILI srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attivit  (Testo unico)

Per lavori: Variante a PC 110/04 e voltura di PC614/04

Oggetto: variante

Dati precedenti relativi ai corpi: box sub. 149 - int. 22

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Villarosa, 87

Numero pratica: DIA 67764/05
Intestazione: PEGASO GESTIONE IMMOBILI srl
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Variante a PC 110/04 e voltura di PC614/04
Oggetto: variante
Presentazione in data 25/10/2005 al n. di prot. 67764
Dati precedenti relativi ai corpi: box sub. 149 - int. 22

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Villarosa, 81

Numero pratica: 110/04
Intestazione: NOVA PLANET SRL
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: AMPLIAMENTO DI EDIFICIO ESISTENTE
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 05/02/2004 al n. di prot. 6026/2004
Dati precedenti relativi ai corpi: cantina sub. 78 - int. 11

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Villarosa, 81

Numero pratica: 614/04
Intestazione: PEGASO GESTIONI IMMOBILI SRL
Tipo pratica: Permesso a costruire
Note tipo pratica: Voltura del Permesso 110/04 a seguito di acquisizione da parte di PEGASO GESTIONE IMMOBILI srl del terreno oggetto di concessione
Per lavori: AMPLIAMENTO DI EDIFICIO ESISTENTE
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 26/05/2004 al n. di prot. 33075/2004
Dati precedenti relativi ai corpi: cantina sub. 78 - int. 11

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Villarosa, 81

Numero pratica: DIA 38005/04
Intestazione: PEGASO GESTIONI IMMOBILI SRL
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Variante a PC 110/04 e voltura di PC614/04
Oggetto: variante
Presentazione in data 08/06/2004 al n. di prot. 38005
NOTE: VII Municipio
Dati precedenti relativi ai corpi: cantina sub. 78 - int. 11

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Villarosa, 81

Numero pratica: DIA 78869/04
Intestazione: PEGASO GESTIONE IMMOBILI srl
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Variante a PC 110/04 e voltura di PC614/04
Oggetto: variante
Dati precedenti relativi ai corpi: cantina sub. 78 - int. 11

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Villarosa, 81

Numero pratica: DIA 67764/05
Intestazione: PEGASO GESTIONE IMMOBILI srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Variante a PC 110/04 e voltura di PC614/04
Oggetto: variante
Presentazione in data 25/10/2005 al n. di prot. 67764
Dati precedenti relativi ai corpi: cantina sub. 78 - int. 11

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancanza del certificato di agibilità del fabbricato
Regolarizzabili mediante: Presentazione richiesta di agibilità in Comune
Descrizione delle opere da sanare: Raccolta della documentazione necessaria, compilazione modulistica, presentazione della richiesta presso l'ente preposto
Oneri per richiesta del certificato di agibilità (2500 € ripartiti su base millesimale sull'intero condominio): € 65,68
Oneri Totali: **€ 65,68**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di barriere architettoniche
Regolarizzabili mediante: Realizzazione di : all'ingresso 1 di nuova rampetta di accesso per disabili con modifica dell'ingresso esistente; all'ingresso 2 di nuova rampetta di accesso per disabili con modifica dell'ingresso esistente ed installazione di montascale per superamento della rampa di scale (vedere disegni allegati)
Descrizione delle opere da sanare: La presenza di gradini e l'assenza di una rampa non permette l'accesso al fabbricato alle persone diversamente abili . Si rendono quindi necessari degli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche
Oneri per la realizzazione di : all'ingresso 1 di nuova rampetta di accesso per disabili con modifica dell'ingresso esistente; all'ingresso 2 di nuova rampetta di accesso per disabili con modifica dell'ingresso esistente ed installazione di montascale per superamento della rampa di scale.
Importo lavori stimabile in 23.000 € ripartiti su base millesimale sull'intero condominio: € 604,21
Oneri Totali: **€ 604,21**

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento sub. 65 - int. 19

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancanza del certificato di agibilità del fabbricato
Regolarizzabili mediante: Presentazione richiesta di agibilità in Comune
Descrizione delle opere da sanare: Raccolta della documentazione necessaria, compilazione modulistica, presentazione della richiesta presso l'ente preposto
Oneri per richiesta del certificato di agibilità: vedere appartamento

Dati precedenti relativi ai corpi: box sub. 149 - int. 22

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancanza del certificato di agibilità del fabbricato
Regolarizzabili mediante: Presentazione richiesta di agibilità in Comune
Descrizione delle opere da sanare: Raccolta della documentazione necessaria, compilazione modulistica, presentazione della richiesta presso l'ente preposto

Oneri per richiesta del certificato di agibilità: vedere appartamento: € 0,00

Dati precedenti relativi ai corpi: cantina sub. 78 - int. 11

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Città da ristrutturare, tessuto prevalentemente residenziale

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento sub. 65 - int. 19

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Città da ristrutturare, tessuto prevalentemente residenziale

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: box sub. 149 - int. 22

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Città da ristrutturare, tessuto prevalentemente residenziale

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: cantina sub. 78 - int. 11

7.3 Descrizione:

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **appartamento sub. 65 - int. 19**

Appartamento situato al terzo piano, costituito da soggiorno con cucina a vista, camera matrimoniale con cabina armadio e bagno. Tutti gli ambienti si affacciano sull'ampio balcone con esposizione a Sud. Una scala interna conduce al piano quarto dove vi sono 3 locali accessori con altezza 240 cm, di cui una lavanderia e due locali soffitta, che si affacciano su un ampio terrazzo esposto a Sud.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di Tikal S.r.l. in Liq.ne- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **142,00**

E' posto al piano: 3 e 4

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 19; ha un'altezza interna di circa: 285 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici lorde sono calcolate considerando - i muri interni - il 100% dei muri perimetrali esterni - il 50% dei muri perimetrali interni (confine con altre unità o parti condominiali)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locali principali	sup lorda di pavimento	52,00	1,00	52,00
Locali accessori (soffitta e lavanderia p. quarto)	sup lorda di pavimento	27,00	0,60	16,20
Terrazzo (p. terzo)	sup lorda di pavimento	20,00	0,25	5,00
Terrazzo non comunicante con i locali principali (terrazzo p. quarto)	sup lorda di pavimento	43,00	0,20	8,60
		142,00		81,80

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: Borghesiana-Finocchio

Tipologia: abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 2000

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 2600

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2005 - contestuale all'edificio

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo

Stato impianto: mai usato

Potenza nominale: 24000 kW

Epoca di realizzazione/adeguamento: 2005 - contestuale all'edificio

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Autocertificazione: certificato di regolare esecuzione

Carri ponte non presenti.

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **box sub. 149 - int. 22**

Box al piano -2

1. Quota e tipologia del diritto**100/100 di Tikal S.r.l. in Liq.ne- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **25,00**

E' posto al piano: S2

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 22; ha un'altezza interna di circa: 280 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici lorde sono calcolate considerando - i muri interni - il 100% dei muri perimetrali esterni - il 50% dei muri perimetrali interni (confine con altre unità o parti condominiali)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box	sup lorda di pavimento	25,00	1,00	25,00
		25,00		25,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: Borghesiana-Finocchio

Tipologia: box

Valore di mercato min (€/mq): 1400

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1800

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2005 - contestuale all'edificio

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo

Stato impianto: mai usato

Potenza nominale: 24000 kW

Epoca di realizzazione/adeguamento: 2005 - contestuale all'edificio

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Autocertificazione: certificato di regolare esecuzione

Carri ponte non presenti.

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **cantina sub. 78 - int. 11**

Cantina al piano -1

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di Tikal S.r.l. in Liq.ne- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 11; ha un'altezza interna di circa: 340 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni

generali

dell'immobile:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici lorde sono calcolate considerando - i muri interni - il 100% dei muri perimetrali esterni - il 50% dei muri perimetrali interni (confine con altre unità o parti condominiali)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
cantina	sup lorda di pavimento	3,00	0,30	0,90
		3,00		0,90

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: Borghesiana-Finocchio

Tipologia: abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 2000

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 2600

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2005 - contestuale all'edificio

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo

Stato impianto: mai usato

Potenza nominale: 24000 kW

Epoca di realizzazione/adeguamento: 2005 - contestuale all'edificio

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Autocertificazione: certificato di regolare esecuzione

Carri ponte non presenti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per redigere la valutazione si è utilizzato il criterio "sintetico-comparativo" che consiste nel confronto tra l'unità immobiliare oggetto di valutazione con altre unità simili per tipologia, qualità e ubicazione, le quali siano state recentemente oggetto di scambio oppure messe in vendita sullo stesso mercato.

N.B. : Il valore utilizzato per la stima degli appartamenti (prezzo unitario per metro quadrato di superficie) , che è il valore medio tra quelli indicati dall' Osservatorio del mercato immobiliare, è stato scelto in quanto si ritiene che le caratteristiche di finitura, sia degli appartamenti sia del fabbricato in cui si collocano, siano di tipo medio / medio-alto. Suddetto valore è stato riscontrato inoltre attraverso una analisi di mercato a campione su varie agenzie immobiliari del territorio.

N.B. : La valutazione dei box (prezzo unitario al metro quadrato) cambia da box a box poiché ne è stata valutata l'effettiva fruibilità degli automezzi.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Roma ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma ;

Uffici del registro di Roma ;

Ufficio tecnico di Roma ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Anno 2015 - semestre 2

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/BORGHESIANAFINOCCHIO

Abitazioni civili - stato conservativo normale: valore di mercato 2000-2600 €/mq

Box: 1400-1800 €/mq .

8.3 Valutazione corpi:

appartamento sub. 65 - int. 19. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locali principali	52,00	€ 2.300,00	€ 119.600,00
Locali accessori (soffitto e lavanderia p. quarto)	16,20	€ 2.300,00	€ 37.260,00
Terrazzo (p. terzo)	5,00	€ 2.300,00	€ 11.500,00
Terrazzo non comunicante con i locali principali (terrazzo p. quarto)	8,60	€ 2.300,00	€ 19.780,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 188.140,00
Valore corpo			€ 188.140,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 188.140,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 188.140,00

box sub. 149 - int. 22. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box	25,00	€ 800,00	€ 20.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 20.000,00
Valore corpo			€ 20.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 20.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 20.000,00

cantina sub. 78 - int. 11. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
cantina	0,90	€ 2.300,00	€ 2.070,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.070,00
Valore corpo			€ 2.070,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.070,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.070,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
appartamento sub. 65 - int. 19	Abitazione di tipo civile [A2]	81,80	€ 188.140,00	€ 188.140,00
box sub. 149 - int. 22	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	25,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00
cantina sub. 78 - int. 11	Magazzini e locali di deposito [C2]	0,90	€ 2.070,00	€ 2.070,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 199,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (vedi le conformità in area catastale ed in area edilizia, rispettivamente paragrafi 1 e 7.1 di ciascun bene) :	€ 1.719,89
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Onere per sostituzione caldaie con nuova a norma e certificata	€ 3.000,00
Progetto ai sensi della Legge 10/91	€ 1.200,00
APE definitiva	€ 300,00
Oneri per interventi di : bonifiche muri dei parapetti (terrazzi), bonifica pavimentazione (terrazzi), sistemazione/riverniciatura di alcuni serramenti, regolazione apertura serramenti, piccole sistemazioni del parquet in corrispondenza dei serramenti dei terrazzi, tinteggiatura parapetti in ferro terrazzi	€ 6.200,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 197.591,11
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (-25% del valore):	€ 148.193,33
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 197.591,11

Lotto: Villarosa - Lotto 6 - box sub. 97 - int. 15

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: box sub. 97 - int. 15.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Villarosa, 63

Quota e tipologia del diritto

100/100 di Tikal S.r.l. in Liq.ne - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: TIKAL SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA IN LIQUIDAZIONE, foglio 1034, particella 1808, subalterno 97, scheda catastale presente, indirizzo Via Villarosa SNC, interno 15, piano S1, comune ROMA, categoria C6, classe 12, consistenza 30 mq, rendita € 120,85

Confini: Nord - corsello Est - sub. 96 Sud - Ovest - sub. 98

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: occorre variazione toponomastica per l'aggiornamento del numero civico.

Regularizzabili mediante: pratica DOCFA

pratica Docfa da parte di tecnico abilitato: € 300,00

diritti: € 50,00

Oneri Totali: **€ 350,00**

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il quartiere Finocchio si estende lungo la via Casilina all'altezza del Km 18, nei pressi della località Borghesiana alla periferia est di Roma. Entrambi i quartieri (Finocchio e Borghesiana) risalgono agli anni '50, quando, dopo la fine della guerra e con la bonifica dei terreni, vennero creati lotti abitativi e furono edificate diverse case coloniche per le attività agricole. Oggi l'area rientra tra le 60 Centralità locali individuate dal Nuovo Piano Regolatore per la riqualificazione delle periferie. La Centralità Finocchio (le "Centralità" sono appunto i punti nodali della nuova organizzazione policentrica della città individuate dal Nuovo Piano Regolatore) comprende tutte le attrezzature esistenti di uso pubblico gravitanti intorno a via Casilina e alle stazioni della nuova metro C (Bologneta, Finocchio) che, in coincidenza con la ferrovia Roma-Pantano esistente, attraverserà l'abitato a nord di via Casilina. Nei casali, che dominano il paesaggio dalla sommità della collina, si svilupperanno attività culturali e sociali: una moderna biblioteca e uno spazio socio culturale per le realtà associative, ovvero quei servizi che, attraverso il processo di partecipazione e la verifica in pubbliche assemblee, sono stati identificati dai cittadini come priorità per lo sviluppo del quartiere.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico intenso (per la presenza della via Casilina) con parcheggi adeguati.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è

provista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Roma Tor Vergata (Università).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: nessuna di particolare interesse.

Attrazioni storiche: nessuna di particolare interesse.

Principali collegamenti pubblici: metropolitana C - fermata Finocchio 600 m, mezzi di superficie

Servizi offerti dalla zona: Parco della "Collina della Pace" (Qualità : ottima)

3. STATO DI POSSESSO:

Libero, con contratto di locazione stipulato in data 21/12/2010 per l'importo di euro 1.200,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 21/12/2018

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di , CERAMICHE APPIA NUOVA contro iscritto/trascritto a in data 09/05/2013 ai nn. 45365/34201;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 160,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: 599,00 €.

Spese ordinarie: 599,24 euro

Millesimi di proprietà: 4,63

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Il piano terra è rialzato di alcuni gradini; non è presente un servoscala ma vi è la possibilità di installarlo.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: non necessario in quanto ambiente non riscaldato

Note Indice di prestazione energetica: non necessario in quanto ambiente non riscaldato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: PEGASO GESTIONE IMMOBILI S.R.L. dal 09/11/2005 al 04/07/2011 . In forza di atto di assegnazione - registrato a Roma in data 09/11/2005 ai nn. 13427.1/2005.

Titolare/Proprietario: TIKAL SOCIETA` A RESPONSABILITA` LIMITATA IN LIQUIDAZIONE dal 05/07/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE a rogito di Mosca Antonio in data 05/07/2011 ai nn. 85145/21467.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 110/04

Intestazione: NOVA PLANET SRL

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: AMPLIAMENTO DI EDIFICIO ESISTENTE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 05/02/2004 al n. di prot. 6026/2004

Numero pratica: 614/04

Intestazione: PEGASO GESTIONI IMMOBILI SRL

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Voltura del Permesso 110/04 a seguito di acquisizione da parte di PEGASO GESTIONE IMMOBILI srl del terreno oggetto di concessione

Per lavori: AMPLIAMENTO DI EDIFICIO ESISTENTE
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 26/05/2004 al n. di prot. 33075/2004

Numero pratica: DIA 38005/04
Intestazione: PEGASO GESTIONI IMMOBILI SRL
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Variante a PC 110/04 e voltura di PC614/04
Oggetto: variante
Presentazione in data 08/06/2004 al n. di prot. 38005
NOTE: VII Municipio

Numero pratica: DIA 78869/04
Intestazione: PEGASO GESTIONE IMMOBILI srl
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Variante a PC 110/04 e voltura di PC614/04
Oggetto: variante

Numero pratica: DIA 67764/05
Intestazione: PEGASO GESTIONE IMMOBILI srl
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Variante a PC 110/04 e voltura di PC614/04
Oggetto: variante
Presentazione in data 25/10/2005 al n. di prot. 67764

7.1 Conformità edilizia:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancanza del certificato di agibilità del fabbricato
Regolarizzabili mediante: Presentazione richiesta di agibilità in Comune
Descrizione delle opere da sanare: Raccolta della documentazione necessaria, compilazione modulistica, presentazione della richiesta presso l'ente preposto
Oneri per richiesta del certificato di agibilità (2500 € ripartiti su base millesimale sull'intero condominio): € 11,58
Oneri Totali: **€ 11,58**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di barriere architettoniche
Regolarizzabili mediante: Realizzazione di : all'ingresso 1 di nuova rampetta di accesso per disabili con modifica dell'ingresso esistente; all'ingresso 2 di nuova rampetta di accesso per disabili con modifica dell'ingresso esistente ed installazione di montascale per superamento della rampa di scale (vedere disegni allegati)
Descrizione delle opere da sanare: La presenza di gradini e l'assenza di una rampa non permette l'accesso al fabbricato alle persone diversamente abili . Si rendono quindi necessari degli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche
Oneri per la realizzazione di : all'ingresso 1 di nuova rampetta di accesso per disabili con modifica dell'ingresso esistente; all'ingresso 2 di nuova rampetta di accesso per disabili con modifica dell'ingresso esistente ed installazione di montascale per superamento della rampa di scale.
Importo lavori stimabile in 23.000 € ripartiti su base millesimale sull'intero condominio: € 106,49
Oneri Totali: **€ 106,49**

7.2 Conformità urbanistica:**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Città da ristrutturare, tessuto prevalentemente residenziale

Note sulla conformità:

Nessuna.

7.3 Descrizione:

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **box sub. 97 - int. 15**

Box al piano -1

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di **Tikal S.r.l. in Liq.ne- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **32,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 15; ha un'altezza interna di circa: 340 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: deposito del vecchio cantiere - sono presenti macerie, avanzi di materiale e attrezzature da sgomberare

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici lorde sono calcolate considerando - i muri interni - il 100% dei muri perimetrali esterni - il 50% dei muri perimetrali interni (confine con altre unità o parti condominiali)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box	sup lorda di pavimento	32,00	1,00	32,00
		32,00		32,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: Borghesiana-Finocchio

Tipologia: Box

Valore di mercato min (€/mq): 1400

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1800

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2005 - contestuale all'edificio

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo

Stato impianto: mai usato

Potenza nominale: 24000 kW

Epoca di realizzazione/adeguamento: 2005 - contestuale all'edificio

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Autocertificazione: certificato di regolare esecuzione

Carri ponte non presenti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per redigere la valutazione si è utilizzato il criterio "sintetico-comparativo" che consiste nel confronto tra l'unità immobiliare oggetto di valutazione con altre unità simili per tipologia, qualità e ubicazione, le quali siano state recentemente oggetto di scambio oppure messe in vendita sullo stesso mercato.

N.B. : La valutazione dei box (prezzo unitario al metro quadrato) cambia da box a box poiché ne è stata valutata l'effettiva fruibilità degli automezzi.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Roma ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma ;

Uffici del registro di Roma ;

Ufficio tecnico di Roma ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Anno 2015 - semestre 2

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/BORGHESIANAFINOCCHIO

Abitazioni civili - stato conservativo normale: valore di mercato 2000-2600 €/mq

Box: 1400-1800 €/mq .

8.3 Valutazione corpi:

box sub. 97 - int. 15. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box	32,00	€ 780,00	€ 24.960,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 24.960,00
Valore corpo			€ 24.960,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 24.960,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 24.960,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
box sub. 97 - int. 15	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	32,00	€ 24.960,00	€ 24.960,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 599,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (vedi le conformità in area catastale ed in area edilizia, rispettivamente paragrafi 1 e 7.1 di ciascun bene) :	€ 468,07
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 23.892,93
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (-25% del valore):	€ 17.919,70
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 23.892,93

Lotto: Villarosa - Lotto 7 - box sub. 151 - int. 24

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: box sub. 151 - int. 24.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Villarosa, 87

Quota e tipologia del diritto

100/100 di Tikal S.r.l. in Liq.ne - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: TIKAL SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA IN LIQUIDAZIONE, foglio 1034, particella 1808, subalterno 151, scheda catastale presente, indirizzo Via Villarosa SNC, interno 24, piano S2, comune ROMA, categoria C6, classe 12, consistenza 38 mq, rendita € 153,08

Confini: Nord - corsello e sub. 152 Est - Sud - Ovest - sub. 150

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: occorre variazione toponomastica per l'aggiornamento del numero civico.

Regularizzabili mediante: pratica DOCFA

pratica Docfa da parte di tecnico abilitato: € 300,00

diritti: € 50,00

Oneri Totali: **€ 350,00**

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il quartiere Finocchio si estende lungo la via Casilina all'altezza del Km 18, nei pressi della località Borghesiana alla periferia est di Roma. Entrambi i quartieri (Finocchio e Borghesiana) risalgono agli anni '50, quando, dopo la fine della guerra e con la bonifica dei terreni, vennero creati lotti abitativi e furono edificate diverse case coloniche per le attività agricole. Oggi l'area rientra tra le 60 Centralità locali individuate dal Nuovo Piano Regolatore per la riqualificazione delle periferie. La Centralità Finocchio (le "Centralità" sono appunto i punti nodali della nuova organizzazione policentrica della città individuate dal Nuovo Piano Regolatore) comprende tutte le attrezzature esistenti di uso pubblico gravitanti intorno a via Casilina e alle stazioni della nuova metro C (Bolognetta, Finocchio) che, in coincidenza con la ferrovia Roma-Pantano esistente, attraverserà l'abitato a nord di via Casilina. Nei casali, che dominano il paesaggio dalla sommità della collina, si svilupperanno attività culturali e sociali: una moderna biblioteca e uno spazio socio culturale per le realtà associative, ovvero quei servizi che, attraverso il processo di partecipazione e la verifica in pubbliche assemblee, sono stati identificati dai cittadini come priorità per lo sviluppo del quartiere.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico intenso (per la presenza della via Casilina) con parcheggi adeguati.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è

provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Roma Tor Vergata (Università).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: nessuna di particolare interesse.

Attrazioni storiche: nessuna di particolare interesse.

Principali collegamenti pubblici: metropolitana C - fermata Finocchio 600 m, mezzi di superficie

Servizi offerti dalla zona: Parco della "Collina della Pace" (Qualità : ottima)

3. STATO DI POSSESSO:

Libero, con contratto di locazione stipulato in data 21/12/2010 per l'importo di euro 1.200,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 21/12/2018

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di , CERAMICHE APPIA NUOVA contro iscritto/trascritto a in data 09/05/2013 ai nn. 45365/34201;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 193,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: 687,00 €.

Spese ordinarie: 687,93 euro

Millesimi di proprietà: 6,12

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Il piano terra è rialzato di alcuni gradini; non è presente un servoscala ma vi è la possibilità di installarlo.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: non necessario in quanto ambiente non riscaldato

Note Indice di prestazione energetica: non necessario in quanto ambiente non riscaldato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: PEGASO GESTIONE IMMOBILI S.R.L. dal 09/11/2005 al 04/07/2011 . In forza di costituzione - registrato a Roma in data 09/11/2005 ai nn. 13427.1/2005.

Titolare/Proprietario: TIKAL SOCIETA` A RESPONSABILITA` LIMITATA IN LIQUIDAZIONE dal 05/07/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE a rogito di Mosca Antonio in data 05/07/2011 ai nn. 85145/21467.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 110/04

Intestazione: NOVA PLANET SRL

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: AMPLIAMENTO DI EDIFICIO ESISTENTE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 05/02/2004 al n. di prot. 6026/2004

Numero pratica: 614/04

Intestazione: PEGASO GESTIONI IMMOBILI SRL

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Voltura del Permesso 110/04 a seguito di acquisizione da parte di PEGASO GESTIONE

IMMOBILI srl del terreno oggetto di concessione
Per lavori: AMPLIAMENTO DI EDIFICIO ESISTENTE
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 26/05/2004 al n. di prot. 33075/2004

Numero pratica: DIA 38005/04
Intestazione: PEGASO GESTIONI IMMOBILI SRL
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Variante a PC 110/04 e voltura di PC614/04
Oggetto: variante
Presentazione in data 08/06/2004 al n. di prot. 38005
NOTE: VII Municipio

Numero pratica: DIA 78869/04
Intestazione: PEGASO GESTIONE IMMOBILI srl
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Variante a PC 110/04 e voltura di PC614/04
Oggetto: variante

Numero pratica: DIA 67764/05
Intestazione: PEGASO GESTIONE IMMOBILI srl
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Variante a PC 110/04 e voltura di PC614/04
Oggetto: variante
Presentazione in data 25/10/2005 al n. di prot. 67764

7.1 Conformità edilizia:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancanza del certificato di agibilità del fabbricato
Regolarizzabili mediante: Presentazione richiesta di agibilità in Comune
Descrizione delle opere da sanare: Raccolta della documentazione necessaria, compilazione modulistica, presentazione della richiesta presso l'ente preposto
Oneri per richiesta del certificato di agibilità (2500 € ripartiti su base millesimale sull'intero condominio): € 15,30
Oneri Totali: **€ 15,30**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di barriere architettoniche
Regolarizzabili mediante: Realizzazione di : all'ingresso 1 di nuova rampetta di accesso per disabili con modifica dell'ingresso esistente; all'ingresso 2 di nuova rampetta di accesso per disabili con modifica dell'ingresso esistente ed installazione di montascale per superamento della rampa di scale (vedere disegni allegati)
Descrizione delle opere da sanare: La presenza di gradini e l'assenza di una rampa non permette l'accesso al fabbricato alle persone diversamente abili . Si rendono quindi necessari degli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche
Oneri per la realizzazione di : all'ingresso 1 di nuova rampetta di accesso per disabili con modifica dell'ingresso esistente; all'ingresso 2 di nuova rampetta di accesso per disabili con modifica dell'ingresso esistente ed installazione di montascale per superamento della rampa di scale.
Importo lavori stimabile in 23.000 € ripartiti su base millesimale sull'intero condominio: € 140,76
Oneri Totali: **€ 140,76**

7.2 Conformità urbanistica:**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Città da ristrutturare, tessuto prevalentemente residenziale

Note sulla conformità:

Nessuna.

7.3 Descrizione:

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **box sub. 151 - int. 24**

Box al piano -1

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di Tikal S.r.l. in Liq.ne- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **40,00**

E' posto al piano: S2

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 24; ha un'altezza interna di circa: 280 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: discreto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici lorde sono calcolate considerando - i muri interni - il 100% dei muri perimetrali esterni - il 50% dei muri perimetrali interni (confine con altre unità o parti condominiali)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box	sup lorda di pavimento	40,00	1,00	40,00
		40,00		40,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: Borghesiana-Finocchio

Tipologia: box

Valore di mercato min (€/mq): 1400

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1800

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2005 - contestuale all'edificio

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo

Stato impianto: mai usato

Potenza nominale: 24000 kW

Epoca di realizzazione/adeguamento: 2005 - contestuale all'edificio

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Autocertificazione: certificato di regolare esecuzione

Carri ponte non presenti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per redigere la valutazione si è utilizzato il criterio "sintetico-comparativo" che consiste nel confronto tra l'unità immobiliare oggetto di valutazione con altre unità simili per tipologia, qualità e ubicazione, le quali siano state recentemente oggetto di scambio oppure messe in vendita sullo stesso mercato.

N.B. : La valutazione dei box (prezzo unitario al metro quadrato) cambia da box a box poiché ne è stata valutata l'effettiva fruibilità degli auto-mezzi.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Roma ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma ;

Uffici del registro di Roma ;

Ufficio tecnico di Roma ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Anno 2015 - semestre 2

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/BORGHESIANAFINOCCHIO

Abitazioni civili - stato conservativo normale: valore di mercato 2000-2600 €/mq

Box: 1400-1800 €/mq .

8.3 Valutazione corpi:

box sub. 151 - int. 24. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box	40,00	€ 620,00	€ 24.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 24.800,00
Valore corpo			€ 24.800,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 24.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 24.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
box sub. 151 - int. 24	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	40,00	€ 24.800,00	€ 24.800,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 687,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (vedi le conformità in area catastale ed in area edilizia, rispettivamente paragrafi 1 e 7.1 di ciascun bene) :	€ 506,06
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 23.606,94
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (-25% del valore):	€ 17.738,44
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 23.606,94

Lotto: Villarosa - Lotto 8 - posto moto sub. 156 - int. A

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: posto moto sub. 156 - int. A.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Villarosa, 87

Quota e tipologia del diritto

100/100 di Tikal S.r.l. in Liq.ne - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: TIKAL SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA IN LIQUIDAZIONE, foglio 1034, particella 1808, subalterno 156, scheda catastale presente, indirizzo Via Villarosa SNC, interno A, piano S2, comune ROMA, categoria C6, classe 11, consistenza 3 mq, rendita € 10,38

Confini: Nord - corsello Est - sub. 144 Sud - cavedio Ovest - sub. 157

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: occorre variazione toponomastica per l'aggiornamento del numero civico.

Regularizzabili mediante: pratica DOCFA

pratica Docfa da parte di tecnico abilitato: € 300,00

diritti: € 50,00

Oneri Totali: **€ 350,00**

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il quartiere Finocchio si estende lungo la via Casilina all'altezza del Km 18, nei pressi della località Borghesiana alla periferia est di Roma. Entrambi i quartieri (Finocchio e Borghesiana) risalgono agli anni '50, quando, dopo la fine della guerra e con la bonifica dei terreni, vennero creati lotti abitativi e furono edificate diverse case coloniche per le attività agricole. Oggi l'area rientra tra le 60 Centralità locali individuate dal Nuovo Piano Regolatore per la riqualificazione delle periferie. La Centralità Finocchio (le "Centralità" sono appunto i punti nodali della nuova organizzazione policentrica della città individuate dal Nuovo Piano Regolatore) comprende tutte le attrezzature esistenti di uso pubblico gravitanti intorno a via Casilina e alle stazioni della nuova metro C (Bologneta, Finocchio) che, in coincidenza con la ferrovia Roma-Pantano esistente, attraverserà l'abitato a nord di via Casilina. Nei casali, che dominano il paesaggio dalla sommità della collina, si svilupperanno attività culturali e sociali: una moderna biblioteca e uno spazio socio culturale per le realtà associative, ovvero quei servizi che, attraverso il processo di partecipazione e la verifica in pubbliche assemblee, sono stati identificati dai cittadini come priorità per lo sviluppo del quartiere.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico intenso (per la presenza della via Casilina) con parcheggi adeguati.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è

provista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Roma Tor Vergata (Università).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: nessuna di particolare interesse.

Attrazioni storiche: nessuna di particolare interesse.

Principali collegamenti pubblici: metropolitana C - fermata Finocchio 600 m, mezzi di superficie

Servizi offerti dalla zona: Parco della "Collina della Pace" (Qualità : ottima)

3. STATO DI POSSESSO:

Libero, con contratto di locazione stipulato in data 21/12/2010 per l'importo di euro 1.200,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 21/12/2018

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di , CERAMICHE APPIA NUOVA contro iscritto/trascritto a in data 09/05/2013 ai nn. 45365/34201;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 14,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: 48,00 €. Spese ordinarie: 48,58 euro

Millesimi di proprietà: 0,41

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Il piano terra è rialzato di alcuni gradini; non è presente un servoscala ma vi è la possibilità di installarlo.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: non necessario in quanto ambiente non riscaldato

Note Indice di prestazione energetica: non necessario in quanto ambiente non riscaldato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: PEGASO GESTIONE IMMOBILI S.R.L. dal 09/11/2005 al 04/07/2011 . In forza di costituzione - registrato a Roma in data 09/11/2005 ai nn. 13427.1/2005.

Titolare/Proprietario: TIKAL SOCIETA` A RESPONSABILITA` LIMITATA IN LIQUIDAZIONE dal 05/07/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE a rogito di Mosca Antonio in data 05/07/2011 ai nn. 85145/21467.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 110/04

Intestazione: NOVA PLANET SRL

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: AMPLIAMENTO DI EDIFICIO ESISTENTE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 05/02/2004 al n. di prot. 6026/2004

Numero pratica: 614/04

Intestazione: PEGASO GESTIONI IMMOBILI SRL

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Voltura del Permesso 110/04 a seguito di acquisizione da parte di PEGASO GESTIONE

IMMOBILI srl del terreno oggetto di concessione
Per lavori: AMPLIAMENTO DI EDIFICIO ESISTENTE
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 26/05/2004 al n. di prot. 33075/2004

Numero pratica: DIA 38005/04
Intestazione: PEGASO GESTIONI IMMOBILI SRL
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Variante a PC 110/04 e voltura di PC614/04
Oggetto: variante
Presentazione in data 08/06/2004 al n. di prot. 38005
NOTE: VII Municipio

Numero pratica: DIA 78869/04
Intestazione: PEGASO GESTIONE IMMOBILI srl
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Variante a PC 110/04 e voltura di PC614/04
Oggetto: variante

Numero pratica: DIA 67764/05
Intestazione: PEGASO GESTIONE IMMOBILI srl
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Variante a PC 110/04 e voltura di PC614/04
Oggetto: variante
Presentazione in data 25/10/2005 al n. di prot. 67764

7.1 Conformità edilizia:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancanza del certificato di agibilità del fabbricato
Regolarizzabili mediante: Presentazione richiesta di agibilità in Comune
Descrizione delle opere da sanare: Raccolta della documentazione necessaria, compilazione modulistica, presentazione della richiesta presso l'ente preposto
Oneri per richiesta del certificato di agibilità (2500 € ripartiti su base millesimale sull'intero condominio): € 1,03
Oneri Totali: **€ 1,03**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di barriere architettoniche
Regolarizzabili mediante: Realizzazione di : all'ingresso 1 di nuova rampetta di accesso per disabili con modifica dell'ingresso esistente; all'ingresso 2 di nuova rampetta di accesso per disabili con modifica dell'ingresso esistente ed installazione di montascale per superamento della rampa di scale (vedere disegni allegati)
Descrizione delle opere da sanare: La presenza di gradini e l'assenza di una rampa non permette l'accesso al fabbricato alle persone diversamente abili . Si rendono quindi necessari degli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche
Oneri per la realizzazione di : all'ingresso 1 di nuova rampetta di accesso per disabili con modifica dell'ingresso esistente; all'ingresso 2 di nuova rampetta di accesso per disabili con modifica dell'ingresso esistente ed installazione di montascale per superamento della rampa di scale.
Importo lavori stimabile in 23.000 € ripartiti su base millesimale sull'intero condominio: € 9,43
Oneri Totali: **€ 9,43**

7.2 Conformità urbanistica:**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Città da ristrutturare, tessuto prevalentemente residenziale

Note sulla conformità:

Nessuna.

7.3 Descrizione:

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **posto moto sub. 156 - int. A**

Posto moto al piano -2

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di **Tikal S.r.l. in Liq.ne- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3,00**

E' posto al piano: S2

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: A; ha un'altezza interna di circa: 280 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: discreto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici lorde sono calcolate considerando - i muri interni - il 100% dei muri perimetrali esterni - il 50% dei muri perimetrali interni (confine con altre unità o parti condominiali)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
posto moto	sup lorda di pavimento	3,00	1,00	3,00
		3,00		3,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Posto auto

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: Borghesiana-Finocchio

Tipologia: posto moto (valorizzazione 50% del box)

Valore di mercato min (€/mq): 700

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 900

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2005 - contestuale all'edificio

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo

Stato impianto: mai usato

Potenza nominale: 24000 kW

Epoca di realizzazione/adeguamento: 2005 - contestuale all'edificio

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Autocertificazione: certificato di regolare esecuzione

Carri ponte non presenti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per redigere la valutazione si è utilizzato il criterio "sintetico-comparativo" che consiste nel confronto tra l'unità immobiliare oggetto di valutazione con altre unità simili per tipologia, qualità e ubicazione, le quali siano state recentemente oggetto di scambio oppure messe in vendita sullo stesso mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Roma ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma ;

Uffici del registro di Roma ;

Ufficio tecnico di Roma ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Anno 2015 - semestre 2

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/BORGHESIANAFINOCCHIO

Abitazioni civili - stato conservativo normale: valore di mercato 2000-2600 €/mq

Box: 1400-1800 €/mq .

8.3 Valutazione corpi:

posto moto sub. 156 - int. A. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
posto moto	3,00	€ 800,00	€ 2.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.400,00
Valore corpo			€ 2.400,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
posto moto sub. 156 - int. A	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	3,00	€ 2.400,00	€ 2.400,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 48,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (vedi le conformità in area catastale ed in area edilizia, rispettivamente paragrafi 1 e 7.1 di ciascun bene) :	€ 360,46
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 1.991,54
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (-25% del valore):	€ 1.493,66
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 1.991,54

Lotto: Villarosa - Lotto 9 - posto moto sub. 157 - int. B

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: posto moto sub. 157 - int. B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Villarosa, 87

Quota e tipologia del diritto

100/100 di Tikal S.r.l. in Liq.ne - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: TIKAL SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA IN LIQUIDAZIONE, foglio 1034, particella 1808, subalterno 157, scheda catastale presente, indirizzo Via Villarosa SNC, interno B, piano S2, comune ROMA, categoria C6, classe 11, consistenza 3 mq, rendita € 10,38

Confini: Nord - corsello Est - sub. 15 Sud - cavedio Ovest - sub. 143

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: occorre variazione toponomastica per l'aggiornamento del numero civico.

Regularizzabili mediante: pratica DOCFA

pratica Docfa da parte di tecnico abilitato: € 300,00

diritti: € 50,00

Oneri Totali: **€ 350,00**

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il quartiere Finocchio si estende lungo la via Casilina all'altezza del Km 18, nei pressi della località Borghesiana alla periferia est di Roma. Entrambi i quartieri (Finocchio e Borghesiana) risalgono agli anni '50, quando, dopo la fine della guerra e con la bonifica dei terreni, vennero creati lotti abitativi e furono edificate diverse case coloniche per le attività agricole. Oggi l'area rientra tra le 60 Centralità locali individuate dal Nuovo Piano Regolatore per la riqualificazione delle periferie. La Centralità Finocchio (le "Centralità" sono appunto i punti nodali della nuova organizzazione policentrica della città individuate dal Nuovo Piano Regolatore) comprende tutte le attrezzature esistenti di uso pubblico gravitanti intorno a via Casilina e alle stazioni della nuova metro C (Bolognetta, Finocchio) che, in coincidenza con la ferrovia Roma-Pantano esistente, attraverserà l'abitato a nord di via Casilina. Nei casali, che dominano il paesaggio dalla sommità della collina, si svilupperanno attività culturali e sociali: una moderna biblioteca e uno spazio socio culturale per le realtà associative, ovvero quei servizi che, attraverso il processo di partecipazione e la verifica in pubbliche assemblee, sono stati identificati dai cittadini come priorità per lo sviluppo del quartiere.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico intenso (per la presenza della via Casilina) con parcheggi adeguati.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è

provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Roma Tor Vergata (Università).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: nessuna di particolare interesse.

Attrazioni storiche: nessuna di particolare interesse.

Principali collegamenti pubblici: metropolitana C - fermata Finocchio 600 m, mezzi di superficie

Servizi offerti dalla zona: Parco della "Collina della Pace" (Qualità : ottima)

3. STATO DI POSSESSO:

Libero, con contratto di locazione stipulato in data 21/12/2010 per l'importo di euro 1.200,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 21/12/2018

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di , CERAMICHE APPIA NUOVA contro iscritto/trascritto a in data 09/05/2013 ai nn. 45365/34201;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 14,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: 45,00 €. Spese ordinarie: 45,77 euro

Millesimi di proprietà: 0,38

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Il piano terra è rialzato di alcuni gradini; non è presente un servoscala ma vi è la possibilità di installarlo.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: non necessario in quanto ambiente non riscaldato

Note Indice di prestazione energetica: non necessario in quanto ambiente non riscaldato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: PEGASO GESTIONE IMMOBILI S.R.L. dal 09/11/2005 al 04/07/2011 . In forza di costituzione - registrato a Roma in data 09/11/2005 ai nn. 13427.1/2005.

Titolare/Proprietario: TIKAL SOCIETA` A RESPONSABILITA` LIMITATA IN LIQUIDAZIONE dal 05/07/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE a rogito di Mosca Antonio in data 05/07/2011 ai nn. 85145/21467.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 110/04

Intestazione: NOVA PLANET SRL

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: AMPLIAMENTO DI EDIFICIO ESISTENTE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 05/02/2004 al n. di prot. 6026/2004

Numero pratica: 614/04

Intestazione: PEGASO GESTIONI IMMOBILI SRL

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Voltura del Permesso 110/04 a seguito di acquisizione da parte di PEGASO GESTIONE

IMMOBILI srl del terreno oggetto di concessione
Per lavori: AMPLIAMENTO DI EDIFICIO ESISTENTE
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 26/05/2004 al n. di prot. 33075/2004

Numero pratica: DIA 38005/04
Intestazione: PEGASO GESTIONI IMMOBILI SRL
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Variante a PC 110/04 e voltura di PC614/04
Oggetto: variante
Presentazione in data 08/06/2004 al n. di prot. 38005
NOTE: VII Municipio

Numero pratica: DIA 78869/04
Intestazione: PEGASO GESTIONE IMMOBILI srl
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Variante a PC 110/04 e voltura di PC614/04
Oggetto: variante

Numero pratica: DIA 67764/05
Intestazione: PEGASO GESTIONE IMMOBILI srl
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Variante a PC 110/04 e voltura di PC614/04
Oggetto: variante
Presentazione in data 25/10/2005 al n. di prot. 67764

7.1 Conformità edilizia:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancanza del certificato di agibilità del fabbricato
Regolarizzabili mediante: Presentazione richiesta di agibilità in Comune
Descrizione delle opere da sanare: Raccolta della documentazione necessaria, compilazione modulistica, presentazione della richiesta presso l'ente preposto
Oneri per richiesta del certificato di agibilità (2500 € ripartiti su base millesimale sull'intero condominio): € 0,95
Oneri Totali: **€ 0,95**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di barriere architettoniche
Regolarizzabili mediante: Realizzazione di : all'ingresso 1 di nuova rampetta di accesso per disabili con modifica dell'ingresso esistente; all'ingresso 2 di nuova rampetta di accesso per disabili con modifica dell'ingresso esistente ed installazione di montascale per superamento della rampa di scale (vedere disegni allegati)
Descrizione delle opere da sanare: La presenza di gradini e l'assenza di una rampa non permette l'accesso al fabbricato alle persone diversamente abili . Si rendono quindi necessari degli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche
Oneri per la realizzazione di : all'ingresso 1 di nuova rampetta di accesso per disabili con modifica dell'ingresso esistente; all'ingresso 2 di nuova rampetta di accesso per disabili con modifica dell'ingresso esistente ed installazione di montascale per superamento della rampa di scale.
Importo lavori stimabile in 23.000 € ripartiti su base millesimale sull'intero condominio: € 8,74
Oneri Totali: **€ 8,74**

7.2 Conformità urbanistica:**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Città da ristrutturare, tessuto prevalentemente residenziale

Note sulla conformità:

Nessuna.

7.3 Descrizione:

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **posto moto sub. 157 - int. B**

Posto moto al piano -2

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di **Tikal S.r.l. in Liq.ne- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3,00**

E' posto al piano: S2

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: B; ha un'altezza interna di circa: 280 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: discreto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici lorde sono calcolate considerando - i muri interni - il 100% dei muri perimetrali esterni - il 50% dei muri perimetrali interni (confine con altre unità o parti condominiali)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
posto moto	sup lorda di pavimento	3,00	1,00	3,00
		3,00		3,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Posto auto

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: Borghesiana-Finocchio

Tipologia: posto moto (valorizzazione 50% del box)

Valore di mercato min (€/mq): 700

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 900

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2005 - contestuale all'edificio

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo

Stato impianto: mai usato

Potenza nominale: 24000 kW

Epoca di realizzazione/adeguamento: 2005 - contestuale all'edificio

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Autocertificazione: certificato di regolare esecuzione

Carri ponte non presenti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per redigere la valutazione si è utilizzato il criterio "sintetico-comparativo" che consiste nel confronto tra l'unità immobiliare oggetto di valutazione con altre unità simili per tipologia, qualità e ubicazione, le quali siano state recentemente oggetto di scambio oppure messe in vendita sullo stesso mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Roma ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma ;

Uffici del registro di Roma ;

Ufficio tecnico di Roma ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Anno 2015 - semestre 2

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/BORGHESIANAFINOCCHIO

Abitazioni civili - stato conservativo normale: valore di mercato 2000-2600 €/mq

Box: 1400-1800 €/mq .

8.3 Valutazione corpi:

posto moto sub. 157 - int. B. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
posto moto	3,00	€ 800,00	€ 2.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.400,00
Valore corpo			€ 2.400,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
posto moto sub. 157 - int. B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	3,00	€ 2.400,00	€ 2.400,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 45,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (vedi le conformità in area catastale ed in area edilizia, rispettivamente paragrafi 1 e 7.1 di ciascun bene) :	€ 359,69
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 1.995,31
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (-25% del valore):	€ 1.496,48
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 1.995,31

Beni in **Roma (Roma)**
Località/Frazione **Finocchio**
via Bompietro, 55

Lotto: Bompietro - Lotto 1 - appartamento sub. 10-11-12 int. 1-2-3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento sub. 6-10 - int. 1.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Bompietro, 55

Quota e tipologia del diritto

100/100 di Tikal S.r.l. in Liq.ne - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 1023, particella 8744, subalterno 6-10, indirizzo Via Bompietro SNC, interno 1, piano T, comune Roma, categoria A2, classe 5, consistenza 4 vani, rendita € 557,77 euro
Millesimi di proprietà di parti comuni: Non c'è Condominio

Confini: Nord-est: via Bompietro Sud-est: altro mappale e sub. 9 Sud-Ovest: sub. 11 Nord-ovest: sub. 1 e 5 (parti comuni di distribuzione)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: occorre variazione toponomastica per l'aggiornamento del numero civico.

Regolarizzabili mediante: pratica DOCFA

pratica Docfa da parte di tecnico abilitato: € 300,00

diritti: € 50,00

Oneri Totali: **€ 350,00**

Identificativo corpo: Appartamento sub. 7-11 - int. 2.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Bompietro, 55

Quota e tipologia del diritto

100/100 di Tikal S.r.l. in Liq.ne - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 1023, particella 8744, subalterno 7-11, scheda catastale presente, indirizzo Via Bompietro SNC, interno 2, piano T, comune Roma, categoria A2, classe 5, consistenza 3 vani, rendita € 418,33 euro

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non c'è Condominio

Confini: Nord-est: sub. 6 e 10 e parti comuni Sud-est: sub. 9 Sud-Ovest: altro mappale Nord-ovest: sub. 8 e 12

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: occorre variazione toponomastica per l'aggiornamento del numero civico.

Regolarizzabili mediante: pratica DOCFA

pratica Docfa da parte di tecnico abilitato: € 300,00

diritti: € 50,00

Oneri Totali: **€ 350,00**

Identificativo corpo: Appartamento sub. 8-12 - int. 3.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Bompietro, 55

Quota e tipologia del diritto

100/100 di Tikal S.r.l. in Liq.ne - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 1023, particella 8744, subalterno 8-12, scheda catastale presente, indirizzo Via Bompietro SNC, interno 3, piano T, comune Roma, categoria A2, classe 5, consistenza 3 vani, rendita € 418,33 euro

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non c'è Condominio

Confini: Nord-est: sub. 5 e 1 (parti comuni di distribuzione) Sud-est: sub. 7 e 11 Sud-Ovest: altro mappale Nord-ovest: altro mappale

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: occorre variazione toponomastica per l'aggiornamento del numero civico.

Regolarizzabili mediante: pratica DOCFA

pratica Docfa da parte di tecnico abilitato: € 300,00

diritti: € 50,00

Oneri Totali: **€ 350,00**

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il quartiere Finocchio si estende lungo la via Casilina all'altezza del Km 18, nei pressi della località Borghesiana alla periferia est di Roma. Entrambi i quartieri (Finocchio e Borghesiana) risalgono agli anni '50, quando, dopo la fine della guerra e con la bonifica dei terreni, vennero creati lotti abitativi e furono edificate diverse case coloniche per le attività agricole. Oggi l'area rientra tra le 60 Centralità locali individuate dal Nuovo Piano Regolatore per la riqualificazione delle periferie. La Centralità Finocchio (le "Centralità" sono appunto i punti nodali della nuova organizzazione policentrica della città individuate dal Nuovo Piano Regolatore) comprende tutte le attrezzature esi-

stenti di uso pubblico gravitanti intorno a via Casilina e alle stazioni della nuova metro C (Bolognetta, Finocchio) che, in coincidenza con la ferrovia Roma-Pantano esistente, attraverserà l'abitato a nord di via Casilina. Nei casali, che dominano il paesaggio dalla sommità della collina, si svilupperanno attività culturali e sociali: una moderna biblioteca e uno spazio socio culturale per le realtà associative, ovvero quei servizi che, attraverso il processo di partecipazione e la verifica in pubbliche assemblee, sono stati identificati dai cittadini come priorità per lo sviluppo del quartiere.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico intenso (per la presenza della via Casilina) con parcheggi adeguati.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Roma Tor Vergata (Università).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: nessuna di particolare interesse.

Attrazioni storiche: nessuna di particolare interesse.

Principali collegamenti pubblici: Metropolitana linea C - fermata Bolognetta 250 m, mezzi di superficie

Servizi offerti dalla zona: Parco della "Collina della Pace" (Qualità : ottima)

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento sub. 6-10 - int. 1

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Roma (Roma), Via Bompietro, 55

Occupato da senza alcun titolo.

Identificativo corpo: Appartamento sub. 7-11 - int. 2

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Roma (Roma), Via Bompietro, 55

Occupato da senza alcun titolo.

Identificativo corpo: Appartamento sub. 8-12 - int. 3

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Roma (Roma), Via Bompietro, 55

Occupato da senza alcun titolo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:*

Nessuna.

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento sub. 6-10 - int. 1

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Roma (Roma), Via Bompietro, 55

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: Non c'è Condominio.

Millesimi di proprietà: Non c'è Condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 479,65 kWh/m2 anno

Note Indice di prestazione energetica: Valida fino al 13/04/2026

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuna

Identificativo corpo: Appartamento sub. 7-11 - int. 2

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Roma (Roma), Via Bompietro, 55

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: Non c'è Condominio.

Millesimi di proprietà: Non c'è Condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: 280,02 kWh/m2 anno
Note Indice di prestazione energetica: Valida fino al 13/04/2026
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno
Avvertenze ulteriori: nessuna

Identificativo corpo: Appartamento sub. 8-12 - int. 3
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Roma (Roma), Via Bompietro, 55
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0,00 €
Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: Non c'è Condominio.
Millesimi di proprietà: Non c'è Condominio.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: 304,58 kWh/m2 anno
Note Indice di prestazione energetica: Valida fino al 13/04/2026
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno
Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: CO.RE.COP. S.R.L. dal 28/04/2005 al 04/07/2011 . In forza di costituzione .

Titolare/Proprietario: TIKAL SOCIETA` A RESPONSABILITA` LIMITATA IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO dal 05/07/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE a rogito di Mosca Antonio in data 05/07/2011 ai nn. 85145/21467.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub. 6-10 - int. 1

Titolare/Proprietario: CO.RE.COP. S.R.L. dal 28/04/2005 al 04/07/2011 . In forza di costituzione .

Titolare/Proprietario: TIKAL SOCIETA` A RESPONSABILITA` LIMITATA IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO dal 05/07/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE a rogito di Mosca Antonio in data 05/07/2011 ai nn. 85145/21467.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub. 7-11 - int. 2

Titolare/Proprietario: CO.RE.COP. S.R.L. dal 28/04/2005 al 04/07/2011 . In forza di costituzione .

Titolare/Proprietario: TIKAL SOCIETA` A RESPONSABILITA` LIMITATA IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO dal 05/07/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE a rogito di Mosca Antonio in data 05/07/2011 ai nn. 85145/21467.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub. 8-12 - int. 3

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Bompietro, 55

Numero pratica: CE 1378/C/02

Intestazione: CO.RE.COP srl

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione di un edificio residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 04/12/2002 al n. di prot. 1378/C

NOTE: voltura a CO.RE.COP srl del 18/6/2003

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub. 6-10 - int. 1

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Bompietro, 55

Numero pratica: Condono sub. 11e12 - int. 2-3

Intestazione: CO.RE.COP srl

Tipo pratica: Condono edilizio tratto dal decreto DL 269/2003

Per lavori: 2 nuove u.i.

Presentazione in data 10/12/2004 al n. di prot. 184789

L'importo è stato saldato? . Importo saldato: € importo residuo: €

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub. 6-10 - int. 1

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Bompietro, 55

Numero pratica: DIA 7994/2005

Intestazione: CO.RE.COP srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Ampliamento autorimessa

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/02/2005 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub. 6-10 - int. 1

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Bompietro, 55

Numero pratica: CE 1378/C/02

Intestazione: CO.RE.COP srl

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione di un edificio residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 04/12/2002 al n. di prot. 1378/C

NOTE: voltura a CO.RE.COP srl del 18/6/2003

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub. 7-11 - int. 2

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Bompietro, 55

Numero pratica: Condono sub. 11e12 - int. 2-3

Intestazione: CO.RE.COP srl

Tipo pratica: Condono edilizio tratto dal decreto DL 269/2003

Per lavori: 2 nuove u.i.

Presentazione in data 10/12/2004 al n. di prot. 184789

L'importo è stato saldato? . Importo saldato: € importo residuo: €

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub. 7-11 - int. 2

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Bompietro, 55

Numero pratica: DIA 7994/2005

Intestazione: CO.RE.COP srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Ampliamento autorimessa

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/02/2005 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub. 7-11 - int. 2

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Bompietro, 55

Numero pratica: CE 1378/C/02

Intestazione: CO.RE.COP srl

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione di un edificio residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 04/12/2002 al n. di prot. 1378/C

NOTE: voltura a CO.RE.COP srl del 18/6/2003

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub. 8-12 - int. 3

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Bompietro, 55

Numero pratica: Condono sub. 11e12 - int. 2-3

Intestazione: CO.RE.COP srl

Tipo pratica: Condono edilizio tratto dal decreto DL 269/2003

Per lavori: 2 nuove u.i.

Presentazione in data 10/12/2004 al n. di prot. 184789

L'importo è stato saldato? . Importo saldato: € importo residuo: €

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub. 8-12 - int. 3

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Bompietro, 55

Numero pratica: DIA 7994/2005

Intestazione: CO.RE.COP srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Ampliamento autorimessa

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/02/2005 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub. 8-12 - int. 3

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unità immobiliare non è conforme allo stato autorizzato. In particolare l'unità è resa comunicante con le adiacenti unità sub. 11 e 12 ed è stata modificata la distribuzione interna e la relativa destinazione dei locali. Rimangono conformi la slp totale e la sagoma. Regolarizzabili mediante: Ripristinare lo stato autorizzato.

Descrizione delle opere da sanare: Ripristinare lo stato autorizzato.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancanza del certificato di agibilità del fabbricato

Regolarizzabili mediante: Presentazione richiesta di agibilità in Comune

Descrizione delle opere da sanare: Raccolta della documentazione necessaria, compilazione modulistica, presentazione della richiesta presso l'ente preposto

Oneri per richiesta del certificato di agibilità (2500 € ripartiti in base al valore commerciale del singolo immobile rapportato a quello dell'intero fabbricato): € 318,25

Oneri Totali: € 318,25

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di barriere architettoniche

Regolarizzabili mediante: Interventi atti a

Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione di nuova rampa di accesso per disabili con realizzazione di nuovo pi

Oneri per la realizzazione di nuova rampa di accesso per disabili con realizzazione di nuovo pianerottolo in corrispondenza dell'ingresso e con riprogettazione dei gradini di accesso. Importo lavori stimabile in 10.000 € ripartiti in base al valore commerciale del singolo immobile rapportato a quello dell'intero fabbricato: € 1.273,00

Oneri Totali: **€ 1.273,00**

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub. 6-10 - int. 1

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unità immobiliare non è conforme allo stato autorizzato. In particolare l'unità è resa comunicante con le adiacenti unità sub. 10 e 12 ed è stata modificata la distribuzione interna e la relativa destinazione dei locali. Rimangono conformi la slp totale e la sagoma.

Regolarizzabili mediante: Ripristinare lo stato autorizzato.

Descrizione delle opere da sanare: Ripristinare lo stato autorizzato.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancanza del certificato di agibilità del fabbricato

Regolarizzabili mediante: Presentazione richiesta di agibilità in Comune

Descrizione delle opere da sanare: Raccolta della documentazione necessaria, compilazione modulistica, presentazione della richiesta presso l'ente preposto

Oneri per richiesta del certificato di agibilità (2500 € ripartiti in base al valore commerciale del singolo immobile rapportato a quello dell'intero fabbricato): € 170,25

Oneri Totali: **€ 170,25**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di barriere architettoniche

Regolarizzabili mediante: Realizzazione di nuova rampa di accesso per disabili con realizzazione di nuovo pianerottolo in corrispondenza dell'ingresso e con riprogettazione dei gradini di accesso (vedere disegni allegati)

Descrizione delle opere da sanare: La presenza di 3 gradini e l'assenza di una rampa non permette l'accesso al fabbricato alle persone diversamente abili. Si rendono quindi necessari degli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche

Oneri per la realizzazione di nuova rampa di accesso per disabili con realizzazione di nuovo pianerottolo in corrispondenza dell'ingresso e con riprogettazione dei gradini di accesso. Importo lavori stimabile in 10.000 € ripartiti in base al valore commerciale del singolo immobile rapportato a quello dell'intero fabbricato: € 681,00

Oneri Totali: **€ 681,00**

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub. 7-11 - int. 2

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unità immobiliare non è conforme allo stato autorizzato. In particolare l'unità è resa comunicante con le adiacenti unità sub. 10 e 11 ed è stata modificata la distribuzione interna e la relativa destinazione dei locali. Rimangono conformi la slp totale e la sagoma.

Regolarizzabili mediante: Ripristinare lo stato autorizzato.

Descrizione delle opere da sanare: Ripristinare lo stato autorizzato.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancanza del certificato di agibilità del fabbricato

Regolarizzabili mediante: Presentazione richiesta di agibilità in Comune

Descrizione delle opere da sanare: Raccolta della documentazione necessaria, compilazione modulistica, presentazione della richiesta presso l'ente preposto

Oneri per richiesta del certificato di agibilità (2500 € ripartiti in base al valore commerciale del singolo immobile rapportato a quello dell'intero fabbricato): € 167,75

Oneri Totali: **€ 167,75**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di barriere architettoniche

Regolarizzabili mediante: Realizzazione di nuova rampa di accesso per disabili con realizzazione di nuovo pianerottolo in corrispondenza dell'ingresso e con riprogettazione dei gradini di accesso (vedere disegni allegati)

Descrizione delle opere da sanare: La presenza di 3 gradini e l'assenza di una rampa non permette l'accesso al fabbricato alle persone diversamente abili. Si rendono quindi necessari degli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche

Oneri per la realizzazione di nuova rampa di accesso per disabili con realizzazione di nuovo pianerottolo in corrispondenza dell'ingresso e con riprogettazione dei gradini di accesso. Importo lavori stimabile in 10.000 € ripartiti in base al valore commerciale del singolo immobile rapportato a quello dell'intero fabbricato: € 671,00

Oneri Totali: **€ 671,00**

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub. 8-12 - int. 3

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Citta da ristrutturare, tessuto prevalentemente residenziale

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub. 6-10 - int. 1

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Citta da ristrutturare, tessuto prevalentemente residenziale

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub. 7-11 - int. 2

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Citta da ristrutturare, tessuto prevalentemente residenziale

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub. 8-12 - int. 3

7.3 Descrizione:

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento sub. 6-10 - int. 1**

Appartamento costituito da soggiorno, cucina, bagno e camera matrimoniale; completato da un ampio giardino in parte pavimentato e ben tenuto

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di Tikal S.r.l. in Liq.ne- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **325,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2002-2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1; ha un'altezza interna di circa: 285 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici lorde sono calcolate considerando - i muri interni - il 100% dei muri perimetrali esterni - il 50% dei muri perimetrali interni (confine con altre unità o parti condominiali)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locali principali	sup lorda di pavimento	73,00	1,00	73,00
Giardino (in parte pavimentato)	sup lorda di pavimento	252,00	0,12	30,24

		325,00		103,24
--	--	--------	--	--------

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: Borghesiana-Finocchio

Tipologia: abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 2000

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 2600

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2005

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo

Potenza nominale: 28000 kW

Epoca di realizzazione/adeguamento: 2014

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento sub. 7-11 - int. 2**

Appartamento costituito da soggiorno con angolo cottura, bagno e camera matrimoniale; completato da un giardino in parte pavimentato e loggiato, e ben tenuto

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di **Tikal S.r.l. in Liq.ne- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **130,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2002-2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2; ha un'altezza interna di circa: 285 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici lorde sono calcolate considerando - i muri interni - il 100% dei muri perimetrali esterni - il 50% dei muri perimetrali interni (confine con altre unità o parti condominiali)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locali principali	sup lorda di pavimento	55,00	1,00	55,00
Giardino (in parte pavimentato)	sup lorda di pavimento	75,00	0,12	9,00
		130,00		64,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: Borghesiana-Finocchio

Tipologia: abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 2000

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 2600

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2005

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo

Potenza nominale: 28000 kW

Epoca di realizzazione/adeguamento: 2014

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento sub. 8-12 - int. 3**

Appartamento costituito da soggiorno con angolo cottura, bagno e camera matrimoniale; completato da giardino in parte pavimentato e ben tenuto

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di Tikal S.r.l. in Liq.ne- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **152,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2002-2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3; ha un'altezza interna di circa: 285 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici lorde sono calcolate considerando - i muri interni - il 100% dei muri perimetrali esterni - il 50% dei muri perimetrali interni (confine con altre unità o parti condominiali)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locali principali	sup lorda di pavimento	51,00	1,00	51,00
Giardino (in parte pavimentato)	sup lorda di pavimento	101,00	0,12	12,12
		152,00		63,12

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: Borghesiana-Finocchio

Tipologia: abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 2000

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 2600

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento 2005

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo

Potenza nominale: 28000 kW

Epoca di realizzazione/adeguamento: 2014

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per redigere la valutazione si è utilizzato il criterio "sintetico-comparativo" che consiste nel confronto tra l'unità immobiliare oggetto di valutazione con altre unità simili per tipologia, qualità e ubicazione, le quali siano state recentemente oggetto di scambio oppure messe in vendita sullo stesso mercato.

N.B. : il valore utilizzato per la stima degli appartamenti (prezzo unitario per metro quadrato di superficie) , che è il valore medio tra quelli indicati dall' Osservatorio del mercato immobiliare, è stato scelto in quanto si ritiene che le caratteristiche di finitura, sia degli appartamenti sia del fabbricato in cui si collocano, siano di tipo medio / medio-alto. Suddetto valore è stato riscontrato inoltre attraverso una analisi di mercato a campione su varie agenzie immobiliari del territorio.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Roma;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma;

Uffici del registro di Roma;

Ufficio tecnico di Roma;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Anno 2015 - semestre 2

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/BORGHESIANAFINOCCHIO

Abitazioni civili - stato conservativo normale: valore di mercato 2000-2600 €/mq

Box: 1400-1800 €/mq .

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento sub. 6-10 - int. 1. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locali principali	73,00	€ 2.300,00	€ 167.900,00
Giardino (in parte pavimentato)	30,24	€ 2.300,00	€ 69.552,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 237.452,00
Valore corpo			€ 237.452,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 237.452,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 237.452,00

Appartamento sub. 7-11 - int. 2. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locali principali	55,00	€ 2.300,00	€ 126.500,00
Giardino (in parte pavimentato)	9,00	€ 2.300,00	€ 20.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 147.200,00
Valore corpo			€ 147.200,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 147.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 147.200,00

Appartamento sub. 8-12 - int. 3. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locali principali	51,00	€ 2.300,00	€ 117.300,00
Giardino (in parte pavimentato)	12,12	€ 2.300,00	€ 27.876,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 145.176,00
Valore corpo			€ 145.176,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 145.176,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 145.176,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobilie</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento sub. 6-10 - int. 1	Abitazione di tipo civile [A2]	103,24	€ 237.452,00	€ 237.452,00
Appartamento sub. 7-11 - int. 2	Abitazione di tipo civile [A2]	64,00	€ 147.200,00	€ 147.200,00
Appartamento sub. 8-12 - int. 3	Abitazione di tipo civile [A2]	63,12	€ 145.176,00	€ 145.176,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (vedi le conformità in area catastale ed in area edilizia, rispettivamente paragrafi 1 e 7.1 di ciascun bene) :	€ 4.331,25
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Dichiarazione di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 37/08	€ 2.500,00
Oneri tecnici per la realizzazione di fusione dei sub. 6-10, sub. 7-11, sub. 8-12 : Presentazione in Comune	€ 2.000,00
Tasse relative alla presentazione della richiesta di fusione	€ 100,00
Oneri tecnici per nuovo accatastamento a seguito di fusione	€ 2.000,00
Tasse per nuovo accatastamento	€ 100,00
Mancato pagamento 3° rata oneri condono app. sub. 11 int. 2	€ 2.815,85
Interessi moratori per mancato pagamento 3° rata oneri condono app. sub.11 int. 2 al 31/07/2016 NB.: SUDDETTI INTERESSI DOVRANNO ESSERE AGGIORNATI ALLA DATA DI AGGIUDICAZIONE DELL'ASTA	€ 2.708,63
Mancato pagamento 3° rata oneri condono app. sub. 12 int. 3	€ 2.636,54
Interessi moratori per mancato pagamento 3° rata oneri condono app. sub.12 int. 3 al 31/07/2016 NB.: SUDDETTI INTERESSI DOVRANNO ESSERE AGGIORNATI ALLA DATA DI AGGIUDICAZIONE DELL'ASTA	€ 2.538,81

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 508.096,92
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (-25% del valore):	€ 381.072,69
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 508.096,92

Lotto: Bompietro - Lotto 2 - appartamento sub. 17 - int. 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Bompietro, 55

Quota e tipologia del diritto

100/100 di Tikal S.r.l. in Liq.ne - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 1023, particella 8744, subalterno 17, scheda catastale presente, indirizzo Via Bompietro SNC, interno 8, piano 2-3, comune Roma, categoria A2, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita € 627,50

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non c'è Condominio

Confini: Nord-est: sub. 16 e parti comuni Sud-est: stesso mappale Sud-Ovest: stesso mappale Nord-ovest: sub. 18

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: occorre variazione toponomastica per l'aggiornamento del numero civico.

Regularizzabili mediante: pratica DOCFA

pratica Docfa da parte di tecnico abilitato: € 300,00

diritti: € 50,00

Oneri Totali: **€ 350,00**

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il quartiere Finocchio si estende lungo la via Casilina all'altezza del Km 18, nei pressi della località Borghesiana alla periferia est di Roma. Entrambi i quartieri (Finocchio e Borghesiana) risalgono agli anni '50, quando, dopo la fine della guerra e con la bonifica dei terreni, vennero creati lotti abitativi e furono edificate diverse case coloniche per le attività agricole. Oggi l'area rientra tra le 60 Centralità locali individuate dal Nuovo Piano Regolatore per la riqualificazione delle periferie. La Centralità Finocchio (le "Centralità" sono appunto i punti nodali della nuova organizzazione policentrica della città individuate dal Nuovo Piano Regolatore) comprende tutte le attrezzature esistenti di uso pubblico gravitanti intorno a via Casilina e alle stazioni della nuova metro C (Bologneta, Finocchio) che, in coincidenza con la ferrovia Roma-Pantano esistente, attraverserà l'abitato a nord di via Casilina. Nei casali, che dominano il paesaggio dalla sommità della collina, si svilupperanno attività culturali e sociali: una moderna biblioteca e uno spazio socio culturale per le realtà associative, ovvero quei servizi che, attraverso il processo di partecipazione e la verifica in pubbliche assemblee, sono stati identificati dai cittadini come priorità per lo sviluppo del quartiere.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico intenso (per la presenza della via Casilina) con parcheggi

adeguati.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Roma Tor Vergata (Università).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: nessuna di particolare interesse.

Attrazioni storiche: nessuna di particolare interesse.

Principali collegamenti pubblici: Metropolitana linea C - fermata Bolognetta 250 m, mezzi di superficie

Servizi offerti dalla zona: Parco della "Collina della Pace" (Qualità : ottima)

3. STATO DI POSSESSO:

Libero senza alcun titolo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: Non c'è Condominio.

Millesimi di proprietà: Non c'è Condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 307,08 kWh/m2 anno

Note Indice di prestazione energetica: Valida fino al 31/12/2017

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: CO.RE.COP. S.R.L. dal 28/04/2005 al 04/07/2011 . In forza di costituzione .

Titolare/Proprietario: TIKAL SOCIETA` A RESPONSABILITA` LIMITATA IN LIQUIDAZIONE dal 05/07/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE .

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: CE 1378/C/02

Intestazione: CO.RE.COP srl

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione di un edificio residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 04/12/2002 al n. di prot. 1378/C

NOTE: voltura a CO.RE.COP srl del 18/6/2003

Numero pratica: DIA 7994/2005

Intestazione: CO.RE.COP srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attivit  (Testo unico)

Per lavori: Ampliamento autorimessa

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/02/2005 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancanza del certificato di agibilità del fabbricato
 Regularizzabili mediante: Presentazione richiesta di agibilità in Comune

Descrizione delle opere da sanare: Raccolta della documentazione necessaria, compilazione modulistica, presentazione della richiesta presso l'ente preposto

Oneri per richiesta del certificato di agibilità (2500 € ripartiti in base al valore commerciale del singolo immobile rapportato a quello dell'intero fabbricato): € 275,50

Oneri Totali: **€ 275,50**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di barriere architettoniche

Regularizzabili mediante: Realizzazione di nuova rampa di accesso per disabili con realizzazione di nuovo pianerottolo in corrispondenza dell'ingresso e con riprogettazione dei gradini di accesso (vedere disegni allegati)

Descrizione delle opere da sanare: La presenza di 3 gradini e l'assenza di una rampa non permette l'accesso al fabbricato alle persone diversamente abili . Si rendono quindi necessari degli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche

Oneri per la realizzazione di nuova rampa di accesso per disabili con realizzazione di nuovo pianerottolo in corrispondenza dell'ingresso e con riprogettazione dei gradini di accesso. Importo lavori stimabile in 10.000 € ripartiti in base al valore commerciale del singolo immobile rapportato a quello dell'intero fabbricato: € 1.102,00

Oneri Totali: **€ 1.102,00**

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Città da ristrutturare, tessuto prevalentemente residenziale

Note sulla conformità:

Nessuna.

7.3 Descrizione:

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento**

Appartamento situato al secondo piano, costituito da soggiorno, cucina abitabile, camera matrimoniale e bagno. Gli ambienti principali si affacciano sul balcone sposto a sud-est. Una scala interna conduce al piano sottotetto dove sono presenti un bagno e due locali adibiti a soffitta e stenditoio. Quest'ultimo locale si af-

faccia su un terrazzo affacciato a sud-est con vista.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di Tikal S.r.l. in Liq.ne- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **161,00**

E' posto al piano: 2-3

L'edificio è stato costruito nel: 2002-2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 8; ha un'altezza interna di circa: 285 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento non è mai stato abitato.

Uno dei serramenti del locale stenditoio è danneggiato e si è infiltrata acqua.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici lorde sono calcolate considerando - i muri interni - il 100% dei muri perimetrali esterni - il 50% dei muri perimetrali interni (confine con altre unità o parti condominiali)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locali principali	sup lorda di pavimento	65,00	1,00	65,00
Locali accessori (soffitta e stenditoio)	sup lorda di pavimento	51,00	0,60	30,60
Terrazzo (p. secondo)	sup lorda di pavimento	20,00	0,25	5,00
Terrazzo non comunicante con i locali principali (terrazzo p. terzo)	sup lorda di pavimento	25,00	0,20	5,00
		161,00		105,60

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: Borghesiana-Finocchio

Tipologia: abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 2000

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 2600

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2005

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo

Epoca di realizzazione/adeguamento: 2005

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per redigere la valutazione si è utilizzato il criterio "sintetico-comparativo" che consiste nel confronto tra l'unità immobiliare oggetto di valutazione con altre unità simili per tipologia, qualità e ubicazione, le quali siano state recentemente oggetto di scambio oppure messe in vendita sullo stesso mercato.

N.B. : il valore utilizzato per la stima degli appartamenti (prezzo unitario per metro quadrato di superficie) , che è il valore medio tra quelli indicati dall' Osservatorio del mercato immobiliare, è stato scelto in quanto si ritiene che le caratteristiche di finitura, sia degli appartamenti sia del fabbricato in cui si collocano, siano di tipo medio / medio-alto. Suddetto valore è stato riscontrato inoltre attraverso una analisi di mercato a campione su varie agenzie immobiliari del territorio.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Roma;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma;

Uffici del registro di Roma;

Ufficio tecnico di Roma;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Anno 2015 - semestre 2

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/BORGHESIANAFINOCCHIO

Abitazioni civili - stato conservativo normale: valore di mercato 2000-2600 €/mq

Box: 1400-1800 €/mq .

8.3 Valutazione corpi:**Appartamento. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locali principali	65,00	€ 2.300,00	€ 149.500,00
Locali accessori (soffitto e stenditoio)	30,60	€ 2.300,00	€ 70.380,00
Terrazzo (p. secondo)	5,00	€ 2.300,00	€ 11.500,00
Terrazzo non comunicante con i locali principali (terrazzo p. terzo)	5,00	€ 2.300,00	€ 11.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 242.880,00
Valore corpo			€ 242.880,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 242.880,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 242.880,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo civile [A2]	105,60	€ 242.880,00	€ 242.880,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (vedi le conformità in area catastale ed in area edilizia, rispettivamente paragrafi 1 e 7.1 di ciascun bene) : € 1.727,50

Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Dichiarazione di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 37/08	€ 2.500,00
Onere per sostituzione caldaie con nuova a norma e certificata	€ 3.000,00
Progetto ai sensi della Legge 10/91	€ 1.200,00
APE definitiva	€ 300,00
Oneri per interventi di : rifacimento di alcuni intonaci sia interni che esterni , riverniciatura parapetti in ferro del terrazzo, bonifica pavimentazione terrazzi	€ 3.000,00
8.5 Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 231.152,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (-25% del valore):	€ 173.364,38
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 231.152,50

Lotto: Bompietro - Lotto 3 - box sub. 19 - int. 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Bompietro, 57

Quota e tipologia del diritto

100/100 di Tikal S.r.l. in Liq.ne - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 1023, particella 8744, subalterno 19, scheda catastale presente, indirizzo Via Bompietro SNC, interno 1, piano S1, comune Roma, categoria C6, classe 12, consistenza 22 mq, rendita € 88,62

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non c'è Condominio

Confini: Nord-est: corsia di manovra Sud-est: sub. 20 Sud-Ovest: stesso mappale Nord-ovest: altro mappale

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: occorre variazione toponomastica per l'aggiornamento del numero civico.

Regolarizzabili mediante: pratica DOCFA

pratica Docfa da parte di tecnico abilitato: € 300,00

diritti: € 50,00

Oneri Totali: **€ 350,00**

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il quartiere Finocchio si estende lungo la via Casilina all'altezza del Km 18, nei pressi della località Borghesiana alla periferia est di Roma. Entrambi i quartieri (Finocchio e Borghesiana) risalgono agli anni '50, quando, dopo la fine della guerra e con la bonifica dei terreni, vennero creati lotti abitativi e furono edificate diverse case coloniche per le attività agricole. Oggi l'area rientra tra le 60 Centralità locali individuate dal Nuovo Piano Regolatore per la riqualificazione delle periferie. La Centralità Finocchio (le "Centralità" sono appunto i punti nodali della nuova organizzazione policentrica della città individuate dal Nuovo Piano Regolatore) comprende tutte le attrezzature esistenti di uso pubblico gravitanti intorno a via Casilina e alle stazioni della nuova metro C (Bologneta, Finocchio) che, in coincidenza con la ferrovia Roma-Pantano esistente, attraverserà l'abitato a nord di via Casilina. Nei casali, che dominano il paesaggio dalla sommità della collina, si svilupperanno attività culturali e sociali: una moderna biblioteca e uno spazio socio culturale per le realtà associative, ovvero quei servizi che, attraverso il processo di partecipazione e la verifica in pubbliche assemblee, sono stati identificati dai cittadini come priorità per lo sviluppo del quartiere.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico intenso (per la presenza della via Casilina) con parcheggi adeguati.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Roma Tor Vergata (Università).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: nessuna di particolare interesse.

Attrazioni storiche: nessuna di particolare interesse.

Principali collegamenti pubblici: Metropolitana linea C - fermata Bolognetta 250 m, mezzi di superficie

Servizi offerti dalla zona: Parco della "Collina della Pace" (Qualità : ottima)

3. STATO DI POSSESSO:

Libero senza alcun titolo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: Non c'è Condominio.

Millesimi di proprietà: Non c'è Condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: non necessario in quanto ambiente non riscaldato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: CO.RE.COP. S.R.L. dal 28/04/2005 al 04/07/2011 . In forza di costituzione .

Titolare/Proprietario: TIKAL SOCIETA` A RESPONSABILITA` LIMITATA IN LIQUIDAZIONE dal 05/07/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE .

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: CE 1378/C/02

Intestazione: CO.RE.COP srl

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione di un edificio residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 04/12/2002 al n. di prot. 1378/C

NOTE: voltura a CO.RE.COP srl del 18/6/2003

Numero pratica: DIA 7994/2005

Intestazione: CO.RE.COP srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attivit  (Testo unico)

Per lavori: Ampliamento autorimessa

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/02/2005 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancanza del certificato di agibilità del fabbricato
 Regularizzabili mediante: Presentazione richiesta di agibilità in Comune

Descrizione delle opere da sanare: Raccolta della documentazione necessaria, compilazione modulistica, presentazione della richiesta presso l'ente preposto

Oneri per richiesta del certificato di agibilità (2500 € ripartiti in base al valore commerciale del singolo immobile rapportato a quello dell'intero fabbricato): € 40,75

Oneri Totali: **€ 40,75**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di barriere architettoniche

Regularizzabili mediante: Realizzazione di nuova rampa di accesso per disabili con realizzazione di nuovo pianerottolo in corrispondenza dell'ingresso e con riprogettazione dei gradini di accesso (vedere disegni allegati)

Descrizione delle opere da sanare: La presenza di 3 gradini e l'assenza di una rampa non permette l'accesso al fabbricato alle persone diversamente abili. Si rendono quindi necessari degli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche

Oneri per la realizzazione di nuova rampa di accesso per disabili con realizzazione di nuovo pianerottolo in corrispondenza dell'ingresso e con riprogettazione dei gradini di accesso. Importo lavori stimabile in 10.000 € ripartiti in base al valore commerciale del singolo immobile rapportato a quello dell'intero fabbricato: € 163,00

Oneri Totali: **€ 163,00**

7.2 Conformità urbanistica:**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Città da ristrutturare, tessuto prevalentemente residenziale

Note sulla conformità:

Nessuna.

7.3 Descrizione:

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **box**

Box al piano -1

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di Tikal S.r.l. in Liq.ne- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **24,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2002-2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1; ha un'altezza interna di circa: 330 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici lorde sono calcolate considerando - i muri interni - il 100% dei muri perimetrali esterni - il 50% dei muri perimetrali interni (confine con altre unità o parti condominiali)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box	sup lorda di pavimento	24,00	1,00	24,00
		24,00		24,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: Borghesiana-Finocchio

Tipologia: box

Valore di mercato min (€/mq): 1400

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1800

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2005

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo

Epoca di realizzazione/adeguamento: 2005

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per redigere la valutazione si è utilizzato il criterio "sintetico-comparativo" che consiste nel confronto tra l'unità immobiliare oggetto di valutazione con altre unità simili per tipologia, qualità e ubicazione, le quali siano state recentemente oggetto di scambio oppure messe in vendita sullo stesso mercato.

N.B. : La valutazione dei box (prezzo unitario al metro quadrato) cambia da box a box poiché ne è stata valutata l'effettiva fruibilità degli auto-mezzi.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Roma;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma;

Uffici del registro di Roma;

Ufficio tecnico di Roma;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Anno 2015 - semestre 2

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/BORGHESIANAFINOCCHIO

Abitazioni civili - stato conservativo normale: valore di mercato 2000-2600 €/mq

Box: 1400-1800 €/mq .

8.3 Valutazione corpi:

box. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box	24,00	€ 920,00	€ 22.080,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 22.080,00
Valore corpo			€ 22.080,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 22.080,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 22.080,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
box	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	24,00	€ 22.080,00	€ 22.080,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (vedi le conformità in area catastale ed in area edilizia, rispettivamente paragrafi 1 e 7.1 di ciascun bene) :	€ 553,75
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 21.526,25
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (-25% del valore):	€ 16.144,69
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 21.526,25

Lotto: Bompietro - Lotto 4 - box sub. 21 - int. 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Bompietro, 57

Quota e tipologia del diritto

100/100 di Tikal S.r.l. in Liq.ne - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 1023, particella 8744, subalterno 21, scheda catastale presente, indirizzo Via Bompietro SNC, interno 3, piano S1, comune Roma, categoria C6, classe 12, consistenza 15 mq, rendita € 60,43

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non c'è Condominio

Confini: Nord-est: corsia di manovra Sud-est: sub. 22 Sud-Ovest: stesso mappale Nord-ovest: sub. 20

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: occorre variazione toponomastica per l'aggiornamento del numero civico.

Regolarizzabili mediante: pratica DOCFA

pratica Docfa da parte di tecnico abilitato: € 300,00

diritti: € 50,00

Oneri Totali: **€ 350,00**

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il quartiere Finocchio si estende lungo la via Casilina all'altezza del Km 18, nei pressi della località Borghesiana alla periferia est di Roma. Entrambi i quartieri (Finocchio e Borghesiana) risalgono agli anni '50, quando, dopo la fine della guerra e con la bonifica dei terreni, vennero creati lotti abitativi e furono edificate diverse case coloniche per le attività agricole. Oggi l'area rientra tra le 60 Centralità locali individuate dal Nuovo Piano Regolatore per la riqualificazione delle periferie. La Centralità Finocchio (le "Centralità" sono appunto i punti nodali della nuova organizzazione policentrica della città individuate dal Nuovo Piano Regolatore) comprende tutte le attrezzature esistenti di uso pubblico gravitanti intorno a via Casilina e alle stazioni della nuova metro C (Bolognetta, Finocchio) che, in coincidenza con la ferrovia Roma-Pantano esistente, attraverserà l'abitato a nord di via Casilina. Nei casali, che dominano il paesaggio dalla sommità della collina, si svilupperanno attività culturali e sociali: una moderna biblioteca e uno spazio socio culturale per le realtà associative, ovvero quei servizi che, attraverso il processo di partecipazione e la verifica in pubbliche assemblee, sono stati identificati dai cittadini come priorità per lo sviluppo del quartiere.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico intenso (per la presenza della via Casilina) con parcheggi

adeguati.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Roma Tor Vergata (Università).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: nessuna di particolare interesse.

Attrazioni storiche: nessuna di particolare interesse.

Principali collegamenti pubblici: Metropolitana linea C - fermata Bolognetta 250 m, mezzi di superficie

Servizi offerti dalla zona: Parco della "Collina della Pace" (Qualità : ottima)

3. STATO DI POSSESSO:

Libero senza alcun titolo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: Non c'è Condominio.

Millesimi di proprietà: Non c'è Condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: non necessario in quanto ambiente non riscaldato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: CO.RE.COP. S.R.L. dal 28/04/2005 al 04/07/2011 . In forza di costituzione .

Titolare/Proprietario: TIKAL SOCIETA` A RESPONSABILITA` LIMITATA IN LIQUIDAZIONE dal 05/07/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE .

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: CE 1378/C/02

Intestazione: CO.RE.COP srl

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione di un edificio residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 04/12/2002 al n. di prot. 1378/C

NOTE: voltura a CO.RE.COP srl del 18/6/2003

Numero pratica: DIA 7994/2005

Intestazione: CO.RE.COP srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Ampliamento autorimessa

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/02/2005 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancanza del certificato di agibilità del fabbricato
 Regularizzabili mediante: Presentazione richiesta di agibilità in Comune

Descrizione delle opere da sanare: Raccolta della documentazione necessaria, compilazione modulistica, presentazione della richiesta presso l'ente preposto

Oneri per richiesta del certificato di agibilità (2500 € ripartiti in base al valore commerciale del singolo immobile rapportato a quello dell'intero fabbricato): € 27,00

Oneri Totali: **€ 27,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di barriere architettoniche

Regularizzabili mediante: Realizzazione di nuova rampa di accesso per disabili con realizzazione di nuovo pianerottolo in corrispondenza dell'ingresso e con riprogettazione dei gradini di accesso (vedere disegni allegati)

Descrizione delle opere da sanare: La presenza di 3 gradini e l'assenza di una rampa non permette l'accesso al fabbricato alle persone diversamente abili . Si rendono quindi necessari degli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche

Oneri per la realizzazione di nuova rampa di accesso per disabili con realizzazione di nuovo pianerottolo in corrispondenza dell'ingresso e con riprogettazione dei gradini di accesso. Importo lavori stimabile in 10.000 € ripartiti in base al valore commerciale del singolo immobile rapportato a quello dell'intero fabbricato: € 108,00

Oneri Totali: **€ 108,00**

7.2 Conformità urbanistica:**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Citta da ristrutturare, tessuto prevalentemente residenziale

Note sulla conformità:

Nessuna.

7.3 Descrizione:

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **box**

Box al piano -1

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di Tikal S.r.l. in Liq.ne- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **16,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2002-2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3; ha un'altezza interna di circa: 330 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici lorde sono calcolate considerando - i muri interni - il 100% dei muri perimetrali esterni - il 50% dei muri perimetrali interni (confine con altre unità o parti condominiali)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box	sup lorda di pavimento	16,00	1,00	16,00
		16,00		16,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: Borghesiana-Finocchio

Tipologia: box

Valore di mercato min (€/mq): 1400

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1800

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2005

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo

Epoca di realizzazione/adeguamento: 2005

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per redigere la valutazione si è utilizzato il criterio "sintetico-comparativo" che consiste nel confronto tra l'unità immobiliare oggetto di valutazione con altre unità simili per tipologia, qualità e ubicazione, le quali siano state recentemente oggetto di scambio oppure messe in vendita sullo stesso mercato.

N.B. : La valutazione dei box (prezzo unitario al metro quadrato) cambia da box a box poiché ne è stata valutata l'effettiva fruibilità degli auto-mezzi.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Roma;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma;

Uffici del registro di Roma;

Ufficio tecnico di Roma;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Anno 2015 - semestre 2

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/BORGHESIANAFINOCCHIO

Abitazioni civili - stato conservativo normale: valore di mercato 2000-2600 €/mq

Box: 1400-1800 €/mq .

8.3 Valutazione corpi:**box. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box	16,00	€ 920,00	€ 14.720,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.720,00
Valore corpo			€ 14.720,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.720,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.720,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
box	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	16,00	€ 14.720,00	€ 14.720,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (vedi le conformità in area catastale ed in area edilizia, rispettivamente paragrafi 1 e 7.1 di ciascun bene) :	€ 485,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 14.235,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (-25% del valore):	€ 10.676,25
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 14.235,00

Lotto: Bompietro - Lotto 5 - box sub. 22 - int. 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Bompietro, 57

Quota e tipologia del diritto

100/100 di Tikal S.r.l. in Liq.ne - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 1023, particella 8744, subalterno 22, scheda catastale presente, indirizzo Via Bompietro SNC, interno 4, piano S1, comune Roma, categoria C6, classe 12, consistenza 27 mq, rendita € 108,77

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non c'è Condominio

Confini: Nord-est: corsia di manovra Sud-est: sub. 23 Sud-Ovest: stesso mappale Nord-ovest: sub. 21

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: occorre variazione toponomastica per l'aggiornamento del numero civico.

Regolarizzabili mediante: pratica DOCFA

pratica Docfa da parte di tecnico abilitato: € 300,00

diritti: € 50,00

Oneri Totali: **€ 350,00**

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il quartiere Finocchio si estende lungo la via Casilina all'altezza del Km 18, nei pressi della località Borghesiana alla periferia est di Roma. Entrambi i quartieri (Finocchio e Borghesiana) risalgono agli anni '50, quando, dopo la fine della guerra e con la bonifica dei terreni, vennero creati lotti abitativi e furono edificate diverse case coloniche per le attività agricole. Oggi l'area rientra tra le 60 Centralità locali individuate dal Nuovo Piano Regolatore per la riqualificazione delle periferie. La Centralità Finocchio (le "Centralità" sono appunto i punti nodali della nuova organizzazione policentrica della città individuate dal Nuovo Piano Regolatore) comprende tutte le attrezzature esistenti di uso pubblico gravitanti intorno a via Casilina e alle stazioni della nuova metro C (Bolognetta, Finocchio) che, in coincidenza con la ferrovia Roma-Pantano esistente, attraverserà l'abitato a nord di via Casilina. Nei casali, che dominano il paesaggio dalla sommità della collina, si svilupperanno attività culturali e sociali: una moderna biblioteca e uno spazio socio culturale per le realtà associative, ovvero quei servizi che, attraverso il processo di partecipazione e la verifica in pubbliche assemblee, sono stati identificati dai cittadini come priorità per lo sviluppo del quartiere.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico intenso (per la presenza della via Casilina) con parcheggi

adeguati.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Roma Tor Vergata (Università).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: nessuna di particolare interesse.

Attrazioni storiche: nessuna di particolare interesse.

Principali collegamenti pubblici: Metropolitana linea C - fermata Bolognetta 250 m, mezzi di superficie

Servizi offerti dalla zona: Parco della "Collina della Pace" (Qualità : ottima)

3. STATO DI POSSESSO:

Libero senza alcun titolo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: Non c'è Condominio.

Millesimi di proprietà: Non c'è Condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: non necessario in quanto ambiente non riscaldato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: CO.RE.COP. S.R.L. dal 28/04/2005 al 04/07/2011 . In forza di costituzione .

Titolare/Proprietario: TIKAL SOCIETA` A RESPONSABILITA` LIMITATA IN LIQUIDAZIONE dal 05/07/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE .

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: CE 1378/C/02

Intestazione: CO.RE.COP srl

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione di un edificio residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 04/12/2002 al n. di prot. 1378/C

NOTE: voltura a CO.RE.COP srl del 18/6/2003

Numero pratica: DIA 7994/2005

Intestazione: CO.RE.COP srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Ampliamento autorimessa

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/02/2005 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancanza del certificato di agibilità del fabbricato

Regularizzabili mediante: Presentazione richiesta di agibilità in Comune

Descrizione delle opere da sanare: Raccolta della documentazione necessaria, compilazione modulistica, presentazione della richiesta presso l'ente preposto

Oneri per richiesta del certificato di agibilità (2500 € ripartiti in base al valore commerciale del singolo immobile rapportato a quello dell'intero fabbricato): € 40,25

Oneri Totali: **€ 40,25**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di barriere architettoniche

Regularizzabili mediante: Realizzazione di nuova rampa di accesso per disabili con realizzazione di nuovo pianerottolo in corrispondenza dell'ingresso e con riprogettazione dei gradini di accesso (vedere disegni allegati)

Descrizione delle opere da sanare: La presenza di 3 gradini e l'assenza di una rampa non permette l'accesso al fabbricato alle persone diversamente abili . Si rendono quindi necessari degli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche

Oneri per la realizzazione di nuova rampa di accesso per disabili con realizzazione di nuovo pianerottolo in corrispondenza dell'ingresso e con riprogettazione dei gradini di accesso. Importo lavori stimabile in 10.000 € ripartiti in base al valore commerciale del singolo immobile rapportato a quello dell'intero fabbricato: € 161,00

Oneri Totali: **€ 161,00**

7.2 Conformità urbanistica:**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Città da ristrutturare, tessuto prevalentemente residenziale

Note sulla conformità:

Nessuna.

7.3 Descrizione:

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **box**

Box al piano -1

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di Tikal S.r.l. in Liq.ne- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **30,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2002-2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4; ha un'altezza interna di circa: 330 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici lorde sono calcolate considerando - i muri interni - il 100% dei muri perimetrali esterni - il 50% dei muri perimetrali interni (confine con altre unità o parti condominiali)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box	sup lorda di pavimento	19,00	1,00	19,00
cantina	sup lorda di pavimento	11,00	0,15	1,65
		30,00		20,65

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: Borghesiana-Finocchio

Tipologia: box

Valore di mercato min (€/mq): 1400

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1800

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2005

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo

Epoca di realizzazione/adeguamento: 2005

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per redigere la valutazione si è utilizzato il criterio "sintetico-comparativo" che consiste nel confronto tra l'unità immobiliare oggetto di valutazione con altre unità simili per tipologia, qualità e ubicazione, le quali siano state recentemente oggetto di scambio oppure messe in vendita sullo stesso mercato.

N.B. : La valutazione dei box (prezzo unitario al metro quadrato) cambia da box a box poiché ne è stata valutata l'effettiva fruibilità degli auto-mezzi.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Roma;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma;

Uffici del registro di Roma;

Ufficio tecnico di Roma;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Anno 2015 - semestre 2

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/BORGHESIANAFINOCCHIO

Abitazioni civili - stato conservativo normale: valore di mercato 2000-2600 €/mq

Box: 1400-1800 €/mq .

8.3 Valutazione corpi:**box. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box	19,00	€ 1.100,00	€ 20.900,00
cantina	1,65	€ 2.300,00	€ 3.795,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 24.695,00
Valore corpo			€ 24.695,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 24.695,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 24.695,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
box	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	20,65	€ 24.695,00	€ 24.695,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (vedi le conformità in area catastale ed in area edilizia, rispettivamente paragrafi 1 e 7.1 di ciascun bene) :	€ 551,25
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 24.143,75
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (-25% del valore):	€ 18.107,81
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 24.143,75

Lotto: Bompietro - Lotto 6 - box sub. 23 - int. 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Bompietro, 57

Quota e tipologia del diritto

100/100 di Tikal S.r.l. in Liq.ne - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 1023, particella 8744, subalterno 23, scheda catastale presente, indirizzo Via Bompietro SNC, interno 5, piano S1, comune Roma, categoria C6, classe 12, consistenza 44 mq, rendita € 177,25 euro

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non c'è Condominio

Confini: Nord-est: sub. 24 Sud-est: sub. 9 Sud-Ovest: sub. 7-22 Nord-ovest: sub. 22 e corsia di manovra

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: occorre variazione toponomastica per l'aggiornamento del numero civico.

Regolarizzabili mediante: pratica DOCFA

pratica Docfa da parte di tecnico abilitato: € 300,00

diritti: € 50,00

Oneri Totali: **€ 350,00**

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il quartiere Finocchio si estende lungo la via Casilina all'altezza del Km 18, nei pressi della località Borghesiana alla periferia est di Roma. Entrambi i quartieri (Finocchio e Borghesiana) risalgono agli anni '50, quando, dopo la fine della guerra e con la bonifica dei terreni, vennero creati lotti abitativi e furono edificate diverse case coloniche per le attività agricole. Oggi l'area rientra tra le 60 Centralità locali individuate dal Nuovo Piano Regolatore per la riqualificazione delle periferie. La Centralità Finocchio (le "Centralità" sono appunto i punti nodali della nuova organizzazione policentrica della città individuate dal Nuovo Piano Regolatore) comprende tutte le attrezzature esistenti di uso pubblico gravitanti intorno a via Casilina e alle stazioni della nuova metro C (Bolognetta, Finocchio) che, in coincidenza con la ferrovia Roma-Pantano esistente, attraverserà l'abitato a nord di via Casilina. Nei casali, che dominano il paesaggio dalla sommità della collina, si svilupperanno attività culturali e sociali: una moderna biblioteca e uno spazio socio culturale per le realtà associative, ovvero quei servizi che, attraverso il processo di partecipazione e la verifica in pubbliche assemblee, sono stati identificati dai cittadini come priorità per lo sviluppo del quartiere.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico intenso (per la presenza della via Casilina) con parcheggi

adeguati.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Roma Tor Vergata (Università).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: nessuna di particolare interesse.

Attrazioni storiche: nessuna di particolare interesse.

Principali collegamenti pubblici: Metropolitana linea C - fermata Bolognetta 250 m, mezzi di superficie

Servizi offerti dalla zona: Parco della "Collina della Pace" (Qualità : ottima)

3. STATO DI POSSESSO:

Libero senza alcun titolo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: Non c'è Condominio.

Millesimi di proprietà: Non c'è Condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: non necessario in quanto ambiente non riscaldato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: CO.RE.COP. S.R.L. dal 28/04/2005 al 04/07/2011 . In forza di costituzione .

Titolare/Proprietario: TIKAL SOCIETA` A RESPONSABILITA` LIMITATA IN LIQUIDAZIONE dal 05/07/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE .

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: CE 1378/C/02

Intestazione: CO.RE.COP srl

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione di un edificio residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 04/12/2002 al n. di prot. 1378/C

NOTE: voltura a CO.RE.COP srl del 18/6/2003

Numero pratica: DIA 7994/2005

Intestazione: CO.RE.COP srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Ampliamento autorimessa

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/02/2005 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancanza del certificato di agibilità del fabbricato

Regolarizzabili mediante: Presentazione richiesta di agibilità in Comune

Descrizione delle opere da sanare: Raccolta della documentazione necessaria, compilazione modulistica, presentazione della richiesta presso l'ente preposto

Oneri per richiesta del certificato di agibilità (2500 € ripartiti in base al valore commerciale del singolo immobile rapportato a quello dell'intero fabbricato): € 62,50

Oneri Totali: **€ 62,50**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di barriere architettoniche

Regolarizzabili mediante: Realizzazione di nuova rampa di accesso per disabili con realizzazione di nuovo pianerottolo in corrispondenza dell'ingresso e con riprogettazione dei gradini di accesso (vedere disegni allegati)

Descrizione delle opere da sanare: La presenza di 3 gradini e l'assenza di una rampa non permette l'accesso al fabbricato alle persone diversamente abili. Si rendono quindi necessari degli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche

Oneri per la realizzazione di nuova rampa di accesso per disabili con realizzazione di nuovo pianerottolo in corrispondenza dell'ingresso e con riprogettazione dei gradini di accesso. Importo lavori stimabile in 10.000 € ripartiti in base al valore commerciale del singolo immobile rapportato a quello dell'intero fabbricato: € 250,00

Oneri Totali: **€ 250,00**

7.2 Conformità urbanistica:**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Città da ristrutturare, tessuto prevalentemente residenziale

Note sulla conformità:

Nessuna.

7.3 Descrizione:

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **box**

Box al piano -1

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di Tikal S.r.l. in Liq.ne- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **47,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2002-2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5; ha un'altezza interna di circa: 330 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici lorde sono calcolate considerando - i muri interni - il 100% dei muri perimetrali esterni - il 50% dei muri perimetrali interni (confine con altre unità o parti condominiali)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box	sup lorda di pavimento	29,00	1,00	29,00
cantina	sup lorda di pavimento	18,00	0,25	4,50
		47,00		33,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: Borghesiana-Finocchio

Tipologia: box

Valore di mercato min (€/mq): 1400

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1800

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2005

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo

Epoca di realizzazione/adeguamento: 2005

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per redigere la valutazione si è utilizzato il criterio "sintetico-comparativo" che consiste nel confronto tra l'unità immobiliare oggetto di valutazione con altre unità simili per tipologia, qualità e ubicazione, le quali siano state recentemente oggetto di scambio oppure messe in vendita sullo stesso mercato.

N.B. : La valutazione dei box (prezzo unitario al metro quadrato) cambia da box a box poiché ne è stata valutata l'effettiva fruibilità degli auto-mezzi.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Roma;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma;

Uffici del registro di Roma;

Ufficio tecnico di Roma;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Anno 2015 - semestre 2

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/BORGHESIANAFINOCCHIO

Abitazioni civili - stato conservativo normale: valore di mercato 2000-2600 €/mq

Box: 1400-1800 €/mq .

8.3 Valutazione corpi:**box. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box	29,00	€ 860,00	€ 24.940,00
cantina	4,50	€ 2.300,00	€ 10.350,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 35.290,00
Valore corpo			€ 35.290,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 35.290,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 35.290,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
box	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	33,50	€ 35.290,00	€ 35.290,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (vedi le conformità in area catastale ed in area edilizia, rispettivamente paragrafi 1 e 7.1 di ciascun bene) :	€ 662,50
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 34.627,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (-25% del valore):	€ 25.970,63
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 34.627,50

Lotto: Bompietro - Lotto 7 - box sub. 24 - int. 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Bompietro, 57

Quota e tipologia del diritto

100/100 di Tikal S.r.l. in Liq.ne - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 1023, particella 8744, subalterno 24, scheda catastale presente, indirizzo Via Bompietro SNC, interno 6, piano S1, comune Roma, categoria C6, classe 12, consistenza 26 mq, rendita € 104,74 euro

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non c'è Condominio

Confini: Nord-est: corsia di manovra Sud-est: sub. 9 Sud-Ovest: sub. 23 Nord-ovest: sub. 34 e vano ascensore

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: occorre variazione toponomastica per l'aggiornamento del numero civico.

Regolarizzabili mediante: pratica DOCFA

pratica Docfa da parte di tecnico abilitato: € 300,00

diritti: € 50,00

Oneri Totali: **€ 350,00**

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il quartiere Finocchio si estende lungo la via Casilina all'altezza del Km 18, nei pressi della località Borghesiana alla periferia est di Roma. Entrambi i quartieri (Finocchio e Borghesiana) risalgono agli anni '50, quando, dopo la fine della guerra e con la bonifica dei terreni, vennero creati lotti abitativi e furono edificate diverse case coloniche per le attività agricole. Oggi l'area rientra tra le 60 Centralità locali individuate dal Nuovo Piano Regolatore per la riqualificazione delle periferie. La Centralità Finocchio (le "Centralità" sono appunto i punti nodali della nuova organizzazione policentrica della città individuate dal Nuovo Piano Regolatore) comprende tutte le attrezzature esistenti di uso pubblico gravitanti intorno a via Casilina e alle stazioni della nuova metro C (Bolognetta, Finocchio) che, in coincidenza con la ferrovia Roma-Pantano esistente, attraverserà l'abitato a nord di via Casilina. Nei casali, che dominano il paesaggio dalla sommità della collina, si svilupperanno attività culturali e sociali: una moderna biblioteca e uno spazio socio culturale per le realtà associative, ovvero quei servizi che, attraverso il processo di partecipazione e la verifica in pubbliche assemblee, sono stati identificati dai cittadini come priorità per lo sviluppo del quartie-

re.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico intenso (per la presenza della via Casilina) con parcheggi adeguati.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Roma Tor Vergata (Università).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: nessuna di particolare interesse.

Attrazioni storiche: nessuna di particolare interesse.

Principali collegamenti pubblici: Metropolitana linea C - fermata Bolognetta 250 m, mezzi di superficie

Servizi offerti dalla zona: Parco della "Collina della Pace" (Qualità : ottima)

3. STATO DI POSSESSO:

Libero senza alcun titolo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: Non c'è Condominio.

Millesimi di proprietà: Non c'è Condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: non necessario in quanto ambiente non riscaldato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: CO.RE.COP. S.R.L. dal 28/04/2005 al 04/07/2011 . In forza di costituzione .

Titolare/Proprietario: TIKAL SOCIETA` A RESPONSABILITA` LIMITATA IN LIQUIDAZIONE dal 05/07/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE .

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: CE 1378/C/02

Intestazione: CO.RE.COP srl

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione di un edificio residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 04/12/2002 al n. di prot. 1378/C

NOTE: voltura a CO.RE.COP srl del 18/6/2003

Numero pratica: DIA 7994/2005

Intestazione: CO.RE.COP srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Ampliamento autorimessa

Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 08/02/2005 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancanza del certificato di agibilità del fabbricato
Regolarizzabili mediante: Presentazione richiesta di agibilità in Comune

Descrizione delle opere da sanare: Raccolta della documentazione necessaria, compilazione modulistica, presentazione della richiesta presso l'ente preposto

Oneri per richiesta del certificato di agibilità (2500 € ripartiti in base al valore commerciale del singolo immobile rapportato a quello dell'intero fabbricato): € 37,75

Oneri Totali: **€ 37,75**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di barriere architettoniche

Regolarizzabili mediante: Realizzazione di nuova rampa di accesso per disabili con realizzazione di nuovo pianerottolo in corrispondenza dell'ingresso e con riprogettazione dei gradini di accesso (vedere disegni allegati)

Descrizione delle opere da sanare: La presenza di 3 gradini e l'assenza di una rampa non permette l'accesso al fabbricato alle persone diversamente abili. Si rendono quindi necessari degli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche

Oneri per la realizzazione di nuova rampa di accesso per disabili con realizzazione di nuovo pianerottolo in corrispondenza dell'ingresso e con riprogettazione dei gradini di accesso. Importo lavori stimabile in 10.000 € ripartiti in base al valore commerciale del singolo immobile rapportato a quello dell'intero fabbricato: € 151,00

Oneri Totali: **€ 151,00**

7.2 Conformità urbanistica:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Città da ristrutturare, tessuto prevalentemente residenziale

Note sulla conformità:

Nessuna.

7.3 Descrizione:

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto box**

Box al piano -1

1. Quota e tipologia del diritto**100/100 di Tikal S.r.l. in Liq.ne- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **28,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2002-2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6; ha un'altezza interna di circa: 330 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici lorde sono calcolate considerando - i muri interni - il 100% dei muri perimetrali esterni - il 50% dei muri perimetrali interni (confine con altre unità o parti condominiali)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box	sup lorda di pavimento	18,00	1,00	18,00
cantina	sup lorda di pavimento	10,00	0,17	1,70
		28,00		19,70

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: Borghesiana-Finocchio

Tipologia: box

Valore di mercato min (€/mq): 1400

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1800

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2005

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo

Epoca di realizzazione/adeguamento: 2005

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per redigere la valutazione si è utilizzato il criterio "sintetico-comparativo" che consiste nel confronto tra l'unità immobiliare oggetto di valutazione con altre unità simili per tipologia, qualità e ubicazione, le quali siano state recentemente oggetto di scambio oppure messe in vendita sullo stesso mercato.

N.B. : La valutazione dei box (prezzo unitario al metro quadrato) cambia da box a box poiché ne è stata valutata l'effettiva fruibilità degli auto-mezzi.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Roma;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma;

Uffici del registro di Roma;

Ufficio tecnico di Roma;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osserva-

torio del mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Anno 2015
 - semestre 2
 Comune: ROMA
 Fascia/zona: Suburbana/BORGHESIANAFINOCCHIO
 Abitazioni civili - stato conservativo normale: valore di mercato 2000-2600 €/mq
 Box: 1400-1800 €/mq .

8.3 Valutazione corpi:**box. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box	18,00	€ 1.100,00	€ 19.800,00
cantina	1,70	€ 2.300,00	€ 3.910,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 23.710,00
Valore corpo			€ 23.710,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 23.710,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 23.710,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
box	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	19,70	€ 23.710,00	€ 23.710,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (vedi le conformità in area catastale ed in area edilizia, rispettivamente paragrafi 1 e 7.1 di ciascun bene) :	€ 538,75
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 23.171,25
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (-25% del valore):	€ 17.378,44
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 23.171,25

Lotto: Bompietro - Lotto 8 - cantina sub. 29 - int. 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: cantina.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Bompietro, 55

Quota e tipologia del diritto

100/100 di Tikal S.r.l. in Liq.ne - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 1023, particella 8744, subalterno 29, scheda catastale presente, indirizzo Via Bompietro SNC, interno 1, piano S1, comune Roma, categoria C2, classe 8, consistenza 5 mq, rendita € 17,30 euro

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non c'è Condominio

Confini: Nord-est: sub. 30 e 31 Sud-est: parti comuni Sud-Ovest: vano scala comune Nord-ovest: rampa di accesso ai box

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: occorre variazione toponomastica per l'aggiornamento del numero civico.

Regolarizzabili mediante: pratica DOCFA

pratica Docfa da parte di tecnico abilitato: € 300,00

diritti: € 50,00

Oneri Totali: **€ 350,00**

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il quartiere Finocchio si estende lungo la via Casilina all'altezza del Km 18, nei pressi della località Borghesiana alla periferia est di Roma. Entrambi i quartieri (Finocchio e Borghesiana) risalgono agli anni '50, quando, dopo la fine della guerra e con la bonifica dei terreni, vennero creati lotti abitativi e furono edificate diverse case coloniche per le attività agricole. Oggi l'area rientra tra le 60 Centralità locali individuate dal Nuovo Piano Regolatore per la riqualificazione delle periferie. La Centralità Finocchio (le "Centralità" sono appunto i punti nodali della nuova organizzazione policentrica della città individuate dal Nuovo Piano Regolatore) comprende tutte le attrezzature esistenti di uso pubblico gravitanti intorno a via Casilina e alle stazioni della nuova metro C (Bolognetta, Finocchio) che, in coincidenza con la ferrovia Roma-Pantano esistente, attraverserà l'abitato a nord di via Casilina. Nei casali, che dominano il paesaggio dalla sommità della collina, si svilupperanno attività culturali e sociali: una moderna biblioteca e uno spazio socio culturale per le realtà associative, ovvero quei servizi che, attraverso il processo di partecipazione e la verifica in pubbliche assemblee, sono stati identificati dai cittadini come priorità per lo sviluppo del quartiere.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico intenso (per la presenza della via Casilina) con parcheggi

adeguati.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Roma Tor Vergata (Università).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: nessuna di particolare interesse.

Attrazioni storiche: nessuna di particolare interesse.

Principali collegamenti pubblici: Metropolitana linea C - fermata Bolognetta 250 m, mezzi di superficie

Servizi offerti dalla zona: Parco della "Collina della Pace" (Qualità : ottima)

3. STATO DI POSSESSO:

Libero senza alcun titolo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: Non c'è Condominio.

Millesimi di proprietà: Non c'è Condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: non necessario in quanto ambiente non riscaldato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: CO.RE.COP. S.R.L. dal 28/04/2005 al 04/07/2011 . In forza di costituzione .

Titolare/Proprietario: TIKAL SOCIETA` A RESPONSABILITA` LIMITATA IN LIQUIDAZIONE dal 05/07/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE .

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: CE 1378/C/02

Intestazione: CO.RE.COP srl

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione di un edificio residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 04/12/2002 al n. di prot. 1378/C

NOTE: voltura a CO.RE.COP srl del 18/6/2003

Numero pratica: DIA 7994/2005

Intestazione: CO.RE.COP srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Ampliamento autorimessa

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/02/2005 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancanza del certificato di agibilità del fabbricato
 Regularizzabili mediante: Presentazione richiesta di agibilità in Comune

Descrizione delle opere da sanare: Raccolta della documentazione necessaria, compilazione modulistica, presentazione della richiesta presso l'ente preposto

Oneri per richiesta del certificato di agibilità (2500 € ripartiti in base al valore commerciale del singolo immobile rapportato a quello dell'intero fabbricato): € 5,25

Oneri Totali: **€ 5,25**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di barriere architettoniche

Regularizzabili mediante: Realizzazione di nuova rampa di accesso per disabili con realizzazione di nuovo pianerottolo in corrispondenza dell'ingresso e con riprogettazione dei gradini di accesso (vedere disegni allegati)

Descrizione delle opere da sanare: La presenza di 3 gradini e l'assenza di una rampa non permette l'accesso al fabbricato alle persone diversamente abili. Si rendono quindi necessari degli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche

Oneri per la realizzazione di nuova rampa di accesso per disabili con realizzazione di nuovo pianerottolo in corrispondenza dell'ingresso e con riprogettazione dei gradini di accesso. Importo lavori stimabile in 10.000 € ripartiti in base al valore commerciale del singolo immobile rapportato a quello dell'intero fabbricato: € 21,00

Oneri Totali: **€ 21,00**

7.2 Conformità urbanistica:**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Città da ristrutturare, tessuto prevalentemente residenziale

Note sulla conformità:

Nessuna.

7.3 Descrizione:

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **cantina**

Cantina al piano -1

1. Quota e tipologia del diritto**100/100 di Tikal S.r.l. in Liq.ne- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **7,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2002-2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1; ha un'altezza interna di circa: 330 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici lorde sono calcolate considerando - i muri interni - il 100% dei muri perimetrali esterni - il 50% dei muri perimetrali interni (confine con altre unità o parti condominiali)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
cantina	sup lorda di pavimento	7,00	0,30	2,10
		7,00		2,10

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: Borghesiana-Finocchio

Tipologia: abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 1400

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1800

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento 2005

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo

Epoca di realizzazione/adeguamento: 2005

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per redigere la valutazione si è utilizzato il criterio "sintetico-comparativo" che consiste nel confronto tra l'unità immobiliare oggetto di valutazione con altre unità simili per tipologia, qualità e ubicazione, le quali siano state recentemente oggetto di scambio oppure messe in vendita sullo stesso mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Roma;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma;

Uffici del registro di Roma;

Ufficio tecnico di Roma;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Anno 2015
- semestre 2

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/BORGHESIANAFINOCCHIO

Abitazioni civili - stato conservativo normale: valore di mercato 2000-2600 €/mq

Box: 1400-1800 €/mq .

8.3 Valutazione corpi:

cantina. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
cantina	2,10	€ 2.300,00	€ 4.830,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.830,00
Valore corpo			€ 4.830,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.830,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.830,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
cantina	Magazzini e locali di deposito [C2]	2,10	€ 4.830,00	€ 4.830,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (vedi le conformità in area catastale ed in area edilizia, rispettivamente paragrafi 1 e 7.1 di ciascun bene) :	€ 376,25
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 4.453,75
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (-25% del valore):	€ 3.340,31
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 4.453,75

Lotto: Bompietro - Lotto 9 - cantina sub. 34 - int. 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: cantina.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Roma (Roma) CAP: 00132 frazione: Finocchio, Via Bompietro, 55

Quota e tipologia del diritto

100/100 di Tikal S.r.l. in Liq.ne - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 1023, particella 8744, subalterno 34, scheda catastale presente, indirizzo Via Bompietro SNC, interno 6, piano S1, comune Roma, categoria C2, classe 8, consistenza 4 mq, rendita € 13,84 euro

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non c'è Condominio

Confini: Nord-est: corsia di manovra Sud-est: sub. 24 Sud-Ovest: vano ascensore Nord-ovest: corsia di manovra

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: occorre variazione toponomastica per l'aggiornamento del numero civico.

Regolarizzabili mediante: pratica DOCFA

pratica Docfa da parte di tecnico abilitato: € 300,00

diritti: € 50,00

Oneri Totali: **€ 350,00**

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il quartiere Finocchio si estende lungo la via Casilina all'altezza del Km 18, nei pressi della località Borghesiana alla periferia est di Roma. Entrambi i quartieri (Finocchio e Borghesiana) risalgono agli anni '50, quando, dopo la fine della guerra e con la bonifica dei terreni, vennero creati lotti abitativi e furono edificate diverse case coloniche per le attività agricole. Oggi l'area rientra tra le 60 Centralità locali individuate dal Nuovo Piano Regolatore per la riqualificazione delle periferie. La Centralità Finocchio (le "Centralità" sono appunto i punti nodali della nuova organizzazione policentrica della città individuate dal Nuovo Piano Regolatore) comprende tutte le attrezzature esistenti di uso pubblico gravitanti intorno a via Casilina e alle stazioni della nuova metro C (Bolognetta, Finocchio) che, in coincidenza con la ferrovia Roma-Pantano esistente, attraverserà l'abitato a nord di via Casilina. Nei casali, che dominano il paesaggio dalla sommità della collina, si svilupperanno attività culturali e sociali: una moderna biblioteca e uno spazio socio culturale per le realtà associative, ovvero quei servizi che, attraverso il processo di partecipazione e la verifica in pubbliche assemblee, sono stati identificati dai cittadini come priorità per lo sviluppo del quartiere.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico intenso (per la presenza della via Casilina) con parcheggi

adeguati.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Roma Tor Vergata (Università).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: nessuna di particolare interesse.

Attrazioni storiche: nessuna di particolare interesse.

Principali collegamenti pubblici: Metropolitana linea C - fermata Bolognetta 250 m, mezzi di superficie

Servizi offerti dalla zona: Parco della "Collina della Pace" (Qualità : ottima)

3. STATO DI POSSESSO:

Libero senza alcun titolo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: Non c'è Condominio.

Millesimi di proprietà: Non c'è Condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: non necessario in quanto ambiente non riscaldato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: CO.RE.COP. S.R.L. dal 28/04/2005 al 04/07/2011 . In forza di costituzione .

Titolare/Proprietario: TIKAL SOCIETA` A RESPONSABILITA` LIMITATA IN LIQUIDAZIONE dal 05/07/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE .

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: CE 1378/C/02

Intestazione: CO.RE.COP srl

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione di un edificio residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 04/12/2002 al n. di prot. 1378/C

NOTE: voltura a CO.RE.COP srl del 18/6/2003

Numero pratica: DIA 7994/2005

Intestazione: CO.RE.COP srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Ampliamento autorimessa

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/02/2005 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancanza del certificato di agibilità del fabbricato

Regolarizzabili mediante: Presentazione richiesta di agibilità in Comune

Descrizione delle opere da sanare: Raccolta della documentazione necessaria, compilazione modulistica, presentazione della richiesta presso l'ente preposto

Oneri per richiesta del certificato di agibilità (2500 € ripartiti in base al valore commerciale del singolo immobile rapportato a quello dell'intero fabbricato): € 3,75

Oneri Totali: **€ 3,75**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di barriere architettoniche

Regolarizzabili mediante: Realizzazione di nuova rampa di accesso per disabili con realizzazione di nuovo pianerottolo in corrispondenza dell'ingresso e con riprogettazione dei gradini di accesso (vedere disegni allegati)

Descrizione delle opere da sanare: La presenza di 3 gradini e l'assenza di una rampa non permette l'accesso al fabbricato alle persone diversamente abili. Si rendono quindi necessari degli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche

Oneri per la realizzazione di nuova rampa di accesso per disabili con realizzazione di nuovo pianerottolo in corrispondenza dell'ingresso e con riprogettazione dei gradini di accesso. Importo lavori stimabile in 10.000 € ripartiti in base al valore commerciale del singolo immobile rapportato a quello dell'intero fabbricato: € 15,00

Oneri Totali: **€ 15,00**

7.2 Conformità urbanistica:**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Città da ristrutturare, tessuto prevalentemente residenziale

Note sulla conformità:

Nessuna.

7.3 Descrizione:

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **cantina**

cantina al piano -1

1. Quota e tipologia del diritto**100/100 di Tikal S.r.l. in Liq.ne- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **5,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2002-2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6; ha un'altezza interna di circa: 330 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici lorde sono calcolate considerando - i muri interni - il 100% dei muri perimetrali esterni - il 50% dei muri perimetrali interni (confine con altre unità o parti condominiali)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
cantina	sup lorda di pavimento	5,00	0,30	1,50
		5,00		1,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: Borghesiana-Finocchio

Tipologia: abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 1400

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1800

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2005

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo

Epoca di realizzazione/adeguamento: 2005

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per redigere la valutazione si è utilizzato il criterio "sintetico-comparativo" che consiste nel confronto tra l'unità immobiliare oggetto di valutazione con altre unità simili per tipologia, qualità e ubicazione, le quali siano state recentemente oggetto di scambio oppure messe in vendita sullo stesso mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Roma;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma;

Uffici del registro di Roma;

Ufficio tecnico di Roma;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Anno 2015
- semestre 2

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/BORGHESIANAFINOCCHIO

Abitazioni civili - stato conservativo normale: valore di mercato 2000-2600 €/mq

Box: 1400-1800 €/mq .

8.3 Valutazione corpi:

cantina. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
cantina	1,50	€ 2.300,00	€ 3.450,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.450,00
Valore corpo			€ 3.450,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.450,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.450,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
cantina	Magazzini e locali di deposito [C2]	1,50	€ 3.450,00	€ 3.450,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (vedi le conformità in area catastale ed in area edilizia, rispettivamente paragrafi 1 e 7.1 di ciascun bene) :	€ 368,75
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 3.081,25
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (-25% del valore):	€ 2.310,94
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 3.081,25

Beni in **Fiano Romano (Roma)**
Località/Frazione
Via Milano, 15

Lotto: Fiano Romano - Lotto 1 - Edificio A - scala D - int. 2 - sub 31/14

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Milano, 15

Quota e tipologia del diritto

100/100 di Tikal S.r.l. in Liq.ne - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: TIKAL SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA IN LIQUIDAZIONE, foglio 38, particella 695, subalterno 31, scheda catastale presente, indirizzo Via Milano SNC - edificio A, scala D, interno 2 , piano T, comune Fiano Romano, categoria A2, classe 2, consistenza 5, superficie Totale: 73 m² Totale escluse aree scoperte: 65 m², rendita € 568,10 euro

Confini: Nord: vano scala comune Est: sub. 14 Sud: traversa di Via Milano Ovest: sub. 30

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: TIKAL SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA IN LIQUIDAZIONE, foglio 38, particella 696, subalterno 14, indirizzo Via Milano SNC - edificio A, comune Fiano Romano

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: occorre variazione toponomastica per l'aggiornamento del numero civico.

Regolarizzabili mediante: DOCFA

pratica Docfa da parte di tecnico abilitato: € 300,00

diritti: € 50,00

Oneri Totali: **€ 350,00**

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Fiano Romano è un comune situato a circa 30 km a nord di Roma, in prossimità dell'uscita Fiano Romano dell'Autostrada A1 Roma-Firenze. Si trova nella valle del Tevere a 97 m di altezza sul livello del mare. Ha origini medioevali, riconoscibili ancora oggi nelle architetture del centro storico. Negli ultimi quindici anni la popolazione è praticamente raddoppiata raggiungendo i 15.000 abitanti.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi adeguati.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Il centro di Roma dista

circa 20 Km.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Attrazioni paesaggistiche: nessuna particolare attrazione paesaggistica.

Attrazioni storiche: Vari siti archeologici, Centro storico risalente al Medioevo, Il Castello ducale Orsini , la Chiesa di Santo Stefano Nuovo.

Principali collegamenti pubblici: Stazione di Fara Sabina (Passo Corese) 6 km - collegamento con autobus locale

Servizi offerti dalla zona: Il centro di Fiano Romano si colloca a circa 4 km (qualità : buona)

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 519,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: 3.367,00 €.

Spese ordinarie 2804,34 euro spese straordinarie 563,41euro TOTALE: 3367,75 euro

Millesimi di proprietà: 11,09

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 528,08 kWh/m2 anno

Note Indice di prestazione energetica: valida fino al 31/12/2017 per assenza del libretto di manutenzione della caldaia in quanto l'impianto non è mai stato utilizzato.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: CO.RE.COP. dal 15/11/2004 al 04/07/2011 . In forza di costituzione - registrato a Roma in data 15/11/2004 ai nn. 9820.1/2004.

Titolare/Proprietario: TIKAL SOCIETA` A RESPONSABILITA` LIMITATA IN LIQUIDAZIONE dal 05/07/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE a rogito di Mosca Antonio in data 05/07/2011 ai nn. 85145/21467.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: CONCESSIONE 133/2001

Intestazione: IMSOITALIA

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di due edifici residenziali

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 29/11/2001 al n. di prot. 133/2001

Numero pratica: CONCESSIONE 38/2003

Intestazione: CO.RE.COP srl

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di due edifici residenziali

Oggetto: variante

Rilascio in data 14/05/2003 al n. di prot. 38/2003

Abitabilità/agibilità in data 15/12/2005 al n. di prot. 48/2005

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di barriere architettoniche

Regolarizzabili mediante: Realizzazione di nuova rampa di accesso per disabili con modifica dell'ingresso esistente ed installazione di montascale per superamento della rampa di scale (vedere disegni allegati)

Descrizione delle opere da sanare: La presenza di gradini e l'assenza di una rampa non permette l'accesso al fabbricato alle persone diversamente abili. Si rendono quindi necessari degli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche

Oneri per la realizzazione di nuova rampa di accesso per disabili con modifica dell'ingresso esistente ed installazione di montascale per superamento della rampa di scale. Importo lavori stimabile in 21.000 € ripartiti su base millesimale sull'intero condominio: € 232,89

Oneri Totali: **€ 232,89**

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	F6 - COMPLETAMENTO

Note sulla conformità:

Nessuna.

7.3 Descrizione:

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **appartamento**

Appartamento situato al piano terra, costituito da soggiorno con cucina a vista, camera matrimoniale, camera singola e bagno. La zona giorno e la camera matrimoniale si affacciano sul giardino privato. La camera singola e il bagno si affacciano su un secondo giardino privato. Le due porzioni di giardino sono divisa da una parte comune per l'accesso al piano interrato.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di Tikal S.r.l. in Liq.ne- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **193,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2002-2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: edificio A, scala D, interno 2 ; ha un'altezza interna di circa: 300 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici lorde sono calcolate considerando - i muri interni - il 100% dei muri perimetrali esterni - il 50% dei muri perimetrali interni (confine con altre unità o parti condominiali)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
locali principali	sup lorda di pavimento	64,00	1,00	64,00
giardino (in parte pavimentato)	sup lorda di pavimento	129,00	0,12	15,48
		193,00		79,48

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: Fiano Romano - località Pratalata

Tipologia: Abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1500

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2005

Impianto non a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo

Stato impianto: mai usato

Epoca di realizzazione/adeguamento: 2005

Impianto non a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per redigere la valutazione si è utilizzato il criterio "sintetico-comparativo" che consiste nel confronto tra l'unità immobiliare oggetto di valutazione con altre unità simili per tipologia, qualità e ubicazione, le quali siano state recentemente oggetto di scambio oppure messe in vendita sullo stesso mercato.

N.B. : il valore utilizzato per la stima degli appartamenti (prezzo unitario per metro quadrato di superficie) , che è il valore medio tra quelli indicati dall' Osservatorio del mercato immobiliare, è stato scelto in quanto si ritiene che le caratteristiche di finitura, sia degli appartamenti sia del fabbricato in cui si collocano, siano di tipo medio / medio-alto. Suddetto valore è stato riscontrato inoltre attraverso una analisi di mercato a campione su varie agenzie immobiliari del territorio.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Roma;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2;

Uffici del registro di Roma;

Ufficio tecnico di Fiano Romano ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Anno 2015 - semestre 2

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/LOCALITA' PRATALATA

Abitazioni civili - stato conservativo normale: valore di mercato 1100-1500 €/mq

Box: 700-1000 €/mq .

8.3 Valutazione corpi:**appartamento. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locali principali	64,00	€ 1.300,00	€ 83.200,00
giardino (in parte pavimentato)	15,48	€ 1.300,00	€ 20.124,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 103.324,00
Valore corpo			€ 103.324,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 103.324,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 103.324,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
appartamento	Abitazione di tipo civile [A2]	79,48	€ 103.324,00	€ 103.324,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 3.367,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (vedi le conformità in area catastale ed in area edilizia, rispettivamente paragrafi 1 e 7.1 di ciascun bene) :	€ 582,89
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Onere per sostituzione caldaie con nuova a norma e certificata	€ 3.000,00
Progetto ai sensi della Legge 10/91	€ 1.200,00
APE definitiva	€ 300,00
Oneri per interventi di : manutenzione muretti giardino, risistemazione attacco recinzione/muretti, pitturazione recinzione, messa in quota tombini presenti in giardino, sistemazione con sabbia/cemento attacco parte pavimentata/parte in erba, sistemazione plafone parte porticata	€ 2.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 92.374,11
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (-25% del valore):	€ 69.280,58
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 92.374,11

Lotto: Fiano Romano - Lotto 2 - Edificio B- scala A - int. 2 - sub 7/12

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Milano, 15

Quota e tipologia del diritto

100/100 di Tikal S.r.l. in Liq.ne - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: TIKAL SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA IN LIQUIDAZIONE, foglio 38, particella 694, subalterno 7, scheda catastale presente, indirizzo Via Milano SNC - edificio B, scala A, interno 2 , piano T, comune Fiano Romano, categoria A2, classe 2, consistenza 5, superficie Totale: 74 m² Totale escluse aree scoperte**: 65 m², rendita € 568,10

Confini: Nord: parti comuni Est: Via Ancona Sud: traversa di Via Milano Ovest: sub. 6

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: TIKAL SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA IN LIQUIDAZIONE, foglio 38, particella 696, subalterno 12, indirizzo Via Milano SNC - edificio B, comune Fiano Romano

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: occorre variazione toponomastica per l'aggiornamento del numero civico.

Regolarizzabili mediante: DOCFA

pratica Docfa da parte di tecnico abilitato: € 300,00

diritti: € 50,00

Oneri Totali: **€ 350,00**

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Fiano Romano è un comune situato a circa 30 km a nord di Roma, in prossimità dell'uscita Fiano Romano dell'Autostrada A1 Roma-Firenze. Si trova nella valle del Tevere a 97 m di altezza sul livello del mare. Ha origini medioevali, riconoscibili ancora oggi nelle architetture del centro storico. Negli ultimi quindici anni la popolazione è praticamente raddoppiata raggiungendo i 15.000 abitanti.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi adeguati.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Il centro di Roma dista circa 20 Km.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Attrazioni paesaggistiche: nessuna particolare attrazione paesaggistica.

Attrazioni storiche: Vari siti archeologici, Centro storico risalente al Medioevo, Il Castello ducale Orsini , la Chiesa di Santo Stefano Nuovo.

Principali collegamenti pubblici: Stazione di Fara Sabina (Passo Corese) 6 km - collegamento con

autobus locale

Servizi offerti dalla zona: Il centro di Fiano Romano si colloca a circa 4 km (qualità : buona)

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 498,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: 5.847,00 €.

Spese ordinarie 5272,28 euro spese straordinarie 574,92 euro TOTALE: 5847,2 euro

Millesimi di proprietà: 11,84

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 528,08 kWh/m2 anno

Note Indice di prestazione energetica: valida fino al 31/12/2017 per assenza del libretto di manutenzione della caldaia in quanto l'impianto non è mai stato utilizzato.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: CO.RE.COP srl dal 15/11/2004 al 04/07/2011 . In forza di costituzione .

Note: COSTITUZIONE del 15/11/2004 protocollo n. RM0838431 in atti dal 15/11/2004 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 9820.1/2004

Titolare/Proprietario: TIKAL SOCIETA` A RESPONSABILITA` LIMITATA IN LIQUIDAZIONE dal 05/07/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE a rogito di Dr. Antonio Mosca in data 05/07/2011 ai nn. 85145/21467 - registrato a Roma in data 08/07/2011 ai nn. 22795/1T - trascritto a Roma 2 in data 11/07/2011 ai nn. 37406/23385.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: CONCESSIONE 133/2001

Intestazione: IMSOITALIA

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di due edifici residenziali

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 29/11/2001 al n. di prot. 133/2001

Numero pratica: CONCESSIONE 38/2003

Intestazione: CO.RE.COP srl

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di due edifici residenziali

Oggetto: variante

Rilascio in data 14/05/2003 al n. di prot. 38/2003

Abitabilità/agibilità in data 15/12/2005 al n. di prot. 48/2005

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di barriere architettoniche

Regolarizzabili mediante: Realizzazione di nuova rampa di accesso per disabili con modifica dell'ingresso esistente ed installazione di montascale per superamento della rampa di scale (vedere disegni allegati)

Descrizione delle opere da sanare: La presenza di gradini e l'assenza di una rampa non permette l'accesso al fabbricato alle persone diversamente abili . Si rendono quindi necessari degli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche

Oneri per la realizzazione di nuova rampa di accesso per disabili con modifica dell'ingresso esistente ed installazione di montascale per superamento della rampa di scale. Importo lavori stimabile in 21.000 € ripartiti su base millesimale sull'intero condominio: € 248,64

Oneri Totali: **€ 248,64**

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	F6 - COMPLETAMENTO

Note sulla conformità:

Nessuna.

7.3 Descrizione:

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **appartamento**

Appartamento situato al piano terra, costituito da soggiorno con cucina a vista, camera matrimoniale, camera singola e bagno. Tutti gli ambienti si affacciano sul giardino privato con conformazione a L, in parte pavimentato.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di Tikal S.r.l. in Liq.ne- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **254,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2002-2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: edificio B, scala A, interno 2 ; ha un'altezza interna di circa: 300 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici lorde sono calcolate considerando - i muri interni - il 100% dei muri perimetrali esterni - il 50% dei muri perimetrali interni (confine con altre unità o parti condominiali)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
locali principali	sup lorda di pavimento	64,00	1,00	64,00
giardino	sup lorda di pavimento	190,00	0,12	22,80
		254,00		86,80

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: Fiano Romano - località Pratalata

Tipologia: Abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1500

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2005

Impianto non a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo

Stato impianto: mai usato

Epoca di realizzazione/adeguamento: 2005

Impianto non a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per redigere la valutazione si è utilizzato il criterio "sintetico-comparativo" che consiste nel confronto tra l'unità immobiliare oggetto di valutazione con altre unità simili per tipologia, qualità e ubicazione, le quali siano state recentemente oggetto di scambio oppure messe in vendita sullo stesso mercato.

N.B. : il valore utilizzato per la stima degli appartamenti (prezzo unitario per metro quadrato di superficie) , che è il valore medio tra quelli indicati dall' Osservatorio del mercato immobiliare, è stato scelto in quanto si ritiene che le caratteristiche di finitura, sia degli appartamenti sia del fabbricato in cui si collocano, siano di tipo medio / medio-alto. Suddetto valore è stato riscontrato inoltre attraverso una analisi di mercato a campione su varie agenzie immobiliari del territorio.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Roma;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2;

Uffici del registro di Roma;

Ufficio tecnico di Fiano Romano ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Anno 2015 - semestre 2

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/LOCALITA' PRATALATA

Abitazioni civili - stato conservativo normale: valore di mercato 1100-1500 €/mq

Box: 700-1000 €/mq .

8.3 Valutazione corpi:**appartamento. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locali principali	64,00	€ 1.300,00	€ 83.200,00
giardino	22,80	€ 1.300,00	€ 29.640,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 112.840,00
Valore corpo			€ 112.840,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 112.840,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 112.840,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
appartamento	Abitazione di tipo civile [A2]	86,80	€ 112.840,00	€ 112.840,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 5.847,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (vedi le conformità in area catastale ed in area edilizia, rispettivamente paragrafi 1 e 7.1 di ciascun bene) :	€ 598,64
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Onere per sostituzione caldaie con nuova a norma e certificata	€ 3.000,00
Progetto ai sensi della Legge 10/91	€ 1.200,00
APE definitiva	€ 300,00
Oneri per interventi di : manutenzione muretti giardino, risistemazione attacco recinzione/muretti, pitturazione recinzione, sistemazione pavimentazione giardino, sistemazione plafone parte porticata, sostituzione tapparelle bucate	€ 6.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 95.894,36
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (-25% del valore):	€ 71.920,77
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 95.894,36

Lotto: Fiano Romano - Lotto 3 - box sub. 84 - int. 79

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Milano, 15

Quota e tipologia del diritto

100/100 di Tikal S.r.l. in Liq.ne - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: TIKAL SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA IN LIQUIDAZIONE, foglio 38, particella 694, subalterno 84, scheda catastale presente, indirizzo Via Milano SNC - edificio B, scala A-B, interno 79, piano S1, comune Fiano Romano, categoria C6, classe 5, consistenza 30 mq, rendita € 29,44

Confini: Nord: sub. 83 Est: cavedio Sud: sub. 85 Ovest: corsello

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: occorre variazione toponomastica per l'aggiornamento del numero civico.

Regolarizzabili mediante: DOCFA

pratica Docfa da parte di tecnico abilitato: € 300,00

diritti: € 50,00

Oneri Totali: **€ 350,00**

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Fiano Romano è un comune situato a circa 30 km a nord di Roma, in prossimità dell'uscita Fiano Romano dell'Autostrada A1 Roma-Firenze. Si trova nella valle del Tevere a 97 m di altezza sul livello del mare. Ha origini medioevali, riconoscibili ancora oggi nelle architetture del centro storico. Negli ultimi quindici anni la popolazione è praticamente raddoppiata raggiungendo i 15.000 abitanti.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi adeguati.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Il centro di Roma dista circa 20 Km.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Attrazioni paesaggistiche: nessuna particolare attrazione paesaggistica.

Attrazioni storiche: Vari siti archeologici, Centro storico risalente al Medioevo, Il Castello ducale Orsini, la Chiesa di Santo Stefano Nuovo.

Principali collegamenti pubblici: Stazione di Fara Sabina (Passo Corese) 6 km - collegamento con autobus locale

Servizi offerti dalla zona: Il centro di Fiano Romano si colloca a circa 4 km (qualità : buona)

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 84,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: 552,00 €.

Spese ordinarie 445,56 euro spese straordinarie 106,75 euro TOTALE: 552,31 euro

Millesimi di proprietà: 2,71

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: non necessario in quanto ambiente non riscaldato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: CO.RE.COP. dal 15/11/2004 al 04/07/2011 . In forza di costituzione - registrato a Roma in data 15/11/2004 ai nn. 9820.1/2004.

Titolare/Proprietario: TIKAL SOCIETA` A RESPONSABILITA` LIMITATA IN LIQUIDAZIONE dal 05/07/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE a rogito di Mosca Antonio in data 05/07/2011 ai nn. 85145/21467.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: CONCESSIONE 133/2001

Intestazione: IMSOITALIA

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di due edifici residenziali

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 29/11/2001 al n. di prot. 133/2001

Numero pratica: CONCESSIONE 38/2003

Intestazione: CO.RE.COP srl

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di due edifici residenziali

Oggetto: variante

Rilascio in data 14/05/2003 al n. di prot. 38/2003

Abitabilità/agibilità in data 15/12/2005 al n. di prot. 48/2005

7.1 Conformità edilizia:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di barriere architettoniche

Regolarizzabili mediante: Realizzazione di nuova rampa di accesso per disabili con modifica dell'ingresso esistente ed installazione di montascale per superamento della rampa di scale (vedere disegni allegati)

Descrizione delle opere da sanare: La presenza di gradini e l'assenza di una rampa non permette l'accesso al fabbricato alle persone diversamente abili . Si rendono quindi necessari degli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche

Oneri per la realizzazione di nuova rampa di accesso per disabili con modifica dell'ingresso esistente ed installazione di montascale per superamento della rampa di scale. Importo lavori sti-

mabile in 21.000 € ripartiti su base millesimale sull'intero condominio: € 56,91

Oneri Totali: € 56,91

7.2 Conformità urbanistica:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	F6 - COMPLETAMENTO

Note sulla conformità:

Nessuna.

7.3 Descrizione:

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **box**

Box al piano -1

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di Tikal S.r.l. in Liq.ne- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **32,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2002-2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: edificio B, scala AB, interno 79; ha un'altezza interna di circa: 300 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici lorde sono calcolate considerando - i muri interni - il 100% dei muri perimetrali esterni - il 50% dei muri perimetrali interni (confine con altre unità o parti condominiali)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box	sup lorda di pavimento	32,00	1,00	32,00
		32,00		32,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: Fiano Romano - località Pratalata

Tipologia: Box

Valore di mercato min (€/mq): 700

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1000

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2005

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per redigere la valutazione si è utilizzato il criterio "sintetico-comparativo" che consiste nel confronto tra l'unità immobiliare oggetto di valutazione con altre unità simili per tipologia, qualità e ubicazione, le quali siano state recentemente oggetto di scambio oppure messe in vendita sullo stesso mercato.

N.B. : La valutazione dei box (prezzo unitario al metro quadrato) cambia da box a box poiché ne è stata valutata l'effettiva fruibilità degli auto-mezzi.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Roma;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2;

Uffici del registro di Roma;

Ufficio tecnico di Fiano Romano ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Anno 2015 - semestre 2

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/LOCALITA' PRATALATA

Abitazioni civili - stato conservativo normale: valore di mercato 1100-1500 €/mq

Box: 700-1000 €/mq .

8.3 Valutazione corpi:

box. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box	32,00	€ 550,00	€ 17.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 17.600,00
Valore corpo			€ 17.600,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 17.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 17.600,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
box	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	32,00	€ 17.600,00	€ 17.600,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 552,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (vedi le conformità in area catastale ed in area edilizia, rispettivamente paragrafi 1 e 7.1 di ciascun bene) :	€ 406,91
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 16.641,09
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (-25% del valore):	€ 12.480,82
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 16.641,09

Lotto: Fiano Romano - Lotto 4 - box sub. 85 - int. 80

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Milano, 15

Quota e tipologia del diritto

100/100 di Tikal S.r.l. in Liq.ne - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: TIKAL SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA IN LIQUIDAZIONE, foglio 38, particella 694, subalterno 85, scheda catastale presente, indirizzo Via Milano SNC - edificio B, scala A-B, interno 80, piano S1, comune Fiano Romano, categoria C6, classe 5, consistenza 22 mq, rendita € 21,59

Confini: Nord: sub. 84 Est: cavedio Sud: sub. 86 Ovest: corsello

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: occorre variazione toponomastica per l'aggiornamento del numero civico.

Regolarizzabili mediante: DOCFA

pratica Docfa da parte di tecnico abilitato: € 300,00

diritti: € 50,00

Oneri Totali: **€ 350,00**

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Fiano Romano è un comune situato a circa 30 km a nord di Roma, in prossimità dell'uscita Fiano Romano dell'Autostrada A1 Roma-Firenze. Si trova nella valle del Tevere a 97 m di altezza sul livello del mare. Ha origini medioevali, riconoscibili ancora oggi nelle architetture del centro storico. Negli ultimi quindici anni la popolazione è praticamente raddoppiata raggiungendo i 15.000 abitanti.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi adeguati.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Il centro di Roma dista circa 20 Km.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Attrazioni paesaggistiche: nessuna particolare attrazione paesaggistica.

Attrazioni storiche: Vari siti archeologici, Centro storico risalente al Medioevo, Il Castello ducale Orsini, la Chiesa di Santo Stefano Nuovo.

Principali collegamenti pubblici: Stazione di Fara Sabina (Passo Corese) 6 km - collegamento con autobus locale

Servizi offerti dalla zona: Il centro di Fiano Romano si colloca a circa 4 km (qualità : buona)

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 63,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: 542,00 €.

Spese ordinarie 464,55 euro spese straordinarie 78,04 euro TOTALE: 542,59 euro

Millesimi di proprietà: 2,03

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: non necessario in quanto ambiente non riscaldato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: CO.RE.COP. dal 15/11/2004 al 04/07/2011 . In forza di costituzione - registrato a Roma in data 15/11/2004 ai nn. 9820.1/2004.

Titolare/Proprietario: TIKAL SOCIETA` A RESPONSABILITA` LIMITATA IN LIQUIDAZIONE dal 05/07/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE a rogito di Mosca Antonio in data 05/07/2011 ai nn. 85145/21467.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: CONCESSIONE 133/2001

Intestazione: IMSOITALIA

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di due edifici residenziali

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 29/11/2001 al n. di prot. 133/2001

Numero pratica: CONCESSIONE 38/2003

Intestazione: CO.RE.COP srl

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di due edifici residenziali

Oggetto: variante

Rilascio in data 14/05/2003 al n. di prot. 38/2003

Abitabilità/agibilità in data 15/12/2005 al n. di prot. 48/2005

7.1 Conformità edilizia:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di barriere architettoniche

Regolarizzabili mediante: Realizzazione di nuova rampa di accesso per disabili con modifica dell'ingresso esistente ed installazione di montascale per superamento della rampa di scale (vedere disegni allegati)

Descrizione delle opere da sanare: La presenza di gradini e l'assenza di una rampa non permette l'accesso al fabbricato alle persone diversamente abili . Si rendono quindi necessari degli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche

Oneri per la realizzazione di nuova rampa di accesso per disabili con modifica dell'ingresso esistente ed installazione di montascale per superamento della rampa di scale. Importo lavori sti-

mabile in 21.000 € ripartiti su base millesimale sull'intero condominio: € 42,63

Oneri Totali: € 42,63

7.2 Conformità urbanistica:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	F6 - COMPLETAMENTO

Note sulla conformità:

Nessuna.

7.3 Descrizione:

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **box**

box al piano -1

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di Tikal S.r.l. in Liq.ne- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **24,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2002-2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: edificio B, scala AB, interno 80; ha un'altezza interna di circa: 300 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici lorde sono calcolate considerando - i muri interni - il 100% dei muri perimetrali esterni - il 50% dei muri perimetrali interni (confine con altre unità o parti condominiali)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box	sup lorda di pavimento	24,00	1,00	24,00
		24,00		24,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: Fiano Romano - località Pratalata

Tipologia: Box

Valore di mercato min (€/mq): 700

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1000

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2005

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per redigere la valutazione si è utilizzato il criterio "sintetico-comparativo" che consiste nel confronto tra l'unità immobiliare oggetto di valutazione con altre unità simili per tipologia, qualità e ubicazione, le quali siano state recentemente oggetto di scambio oppure messe in vendita sullo stesso mercato.

N.B. : La valutazione dei box (prezzo unitario al metro quadrato) cambia da box a box poiché ne è stata valutata l'effettiva fruibilità degli auto-mezzi.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Roma;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2;

Uffici del registro di Roma;

Ufficio tecnico di Fiano Romano ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Anno 2015 - semestre 2

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/LOCALITA' PRATALATA

Abitazioni civili - stato conservativo normale: valore di mercato 1100-1500 €/mq

Box: 700-1000 €/mq .

8.3 Valutazione corpi:

box. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box	24,00	€ 600,00	€ 14.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.400,00
Valore corpo			€ 14.400,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
box	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	24,00	€ 14.400,00	€ 14.400,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 542,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (vedi le conformità in area catastale ed in area edilizia, rispettivamente paragrafi 1 e 7.1 di ciascun bene) :	€ 392,63
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 13.465,37
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (-25% del valore):	€ 10.099,03
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 13.465,37

Lotto: Fiano Romano - Lotto 5 - box sub. 90 - int. 85

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Milano, 15

Quota e tipologia del diritto

100/100 di Tikal S.r.l. in Liq.ne - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: TIKAL SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA IN LIQUIDAZIONE, foglio 38, particella 694, subalterno 90, scheda catastale presente, indirizzo Via Milano SNC - edificio B, scala A-B, interno 85, piano S1, comune Fiano Romano, categoria C6, classe 5, consistenza 25 mq, rendita € 24,53

Confini: Nord: sub. 89 Est: cavedio Sud: - Ovest: corsello

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: occorre variazione toponomastica per l'aggiornamento del numero civico.

Regolarizzabili mediante: DOCFA

pratica Docfa da parte di tecnico abilitato: € 300,00

diritti: € 50,00

Oneri Totali: **€ 350,00**

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Fiano Romano è un comune situato a circa 30 km a nord di Roma, in prossimità dell'uscita Fiano Romano dell'Autostrada A1 Roma-Firenze. Si trova nella valle del Tevere a 97 m di altezza sul livello del mare. Ha origini medioevali, riconoscibili ancora oggi nelle architetture del centro storico. Negli ultimi quindici anni la popolazione è praticamente raddoppiata raggiungendo i 15.000 abitanti.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi adeguati.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Il centro di Roma dista circa 20 Km.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Attrazioni paesaggistiche: nessuna particolare attrazione paesaggistica.

Attrazioni storiche: Vari siti archeologici, Centro storico risalente al Medioevo, Il Castello ducale Orsini, la Chiesa di Santo Stefano Nuovo.

Principali collegamenti pubblici: Stazione di Fara Sabina (Passo Corese) 6 km - collegamento con autobus locale

Servizi offerti dalla zona: Il centro di Fiano Romano si colloca a circa 4 km (qualità : buona)

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 72,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: 506,00 €.

Spese ordinarie 417,79 euro spese straordinarie 88,33 euro TOTALE: 506,12 euro

Millesimi di proprietà: 2,32

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: non necessario in quanto ambiente non riscaldato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: CO.RE.COP. dal 15/11/2004 al 04/07/2011 . In forza di costituzione - registrato a Roma in data 15/11/2004 ai nn. 9820.1/2004.

Titolare/Proprietario: TIKAL SOCIETA` A RESPONSABILITA` LIMITATA IN LIQUIDAZIONE dal 05/07/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE a rogito di Mosca Antonio in data 05/07/2011 ai nn. 85145/21467.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: CONCESSIONE 133/2001

Intestazione: IMSOITALIA

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di due edifici residenziali

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 29/11/2001 al n. di prot. 133/2001

Numero pratica: CONCESSIONE 38/2003

Intestazione: CO.RE.COP srl

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di due edifici residenziali

Oggetto: variante

Rilascio in data 14/05/2003 al n. di prot. 38/2003

Abitabilità/agibilità in data 15/12/2005 al n. di prot. 48/2005

7.1 Conformità edilizia:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di barriere architettoniche

Regolarizzabili mediante: Realizzazione di nuova rampa di accesso per disabili con modifica dell'ingresso esistente ed installazione di montascale per superamento della rampa di scale (vedere disegni allegati)

Descrizione delle opere da sanare: La presenza di gradini e l'assenza di una rampa non permette l'accesso al fabbricato alle persone diversamente abili . Si rendono quindi necessari degli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche

Oneri per la realizzazione di nuova rampa di accesso per disabili con modifica dell'ingresso esistente ed installazione di montascale per superamento della rampa di scale. Importo lavori sti-

mabile in 21.000 € ripartiti su base millesimale sull'intero condominio: € 48,72

Oneri Totali: € 48,72

7.2 Conformità urbanistica:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	F6 - COMPLETAMENTO

Note sulla conformità:

Nessuna.

7.3 Descrizione:

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **box**

box al piano -1

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di Tikal S.r.l. in Liq.ne- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **29,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2002-2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: edificio B, scala AB, interno 85; ha un'altezza interna di circa: 300 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici lorde sono calcolate considerando - i muri interni - il 100% dei muri perimetrali esterni - il 50% dei muri perimetrali interni (confine con altre unità o parti condominiali)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box	sup lorda di pavimento	29,00	1,00	29,00
		29,00		29,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: Fiano Romano - località Pratalata

Tipologia: Box

Valore di mercato min (€/mq): 700

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1000

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2005

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per redigere la valutazione si è utilizzato il criterio "sintetico-comparativo" che consiste nel confronto tra l'unità immobiliare oggetto di valutazione con altre unità simili per tipologia, qualità e ubicazione, le quali siano state recentemente oggetto di scambio oppure messe in vendita sullo stesso mercato.

N.B. : La valutazione dei box (prezzo unitario al metro quadrato) cambia da box a box poiché ne è stata valutata l'effettiva fruibilità degli auto-mezzi.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Roma;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2;

Uffici del registro di Roma;

Ufficio tecnico di Fiano Romano ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Anno 2015 - semestre 2

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/LOCALITA' PRATALATA

Abitazioni civili - stato conservativo normale: valore di mercato 1100-1500 €/mq

Box: 700-1000 €/mq .

8.3 Valutazione corpi:

box. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box	29,00	€ 470,00	€ 13.630,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 13.630,00
Valore corpo			€ 13.630,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 13.630,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.630,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
box	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	29,00	€ 13.630,00	€ 13.630,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 506,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (vedi le conformità in area catastale ed in area edilizia, rispettivamente paragrafi 1 e 7.1 di ciascun bene) :	€ 398,72
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 12.725,28
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (-25% del valore):	€ 9.543,96
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 12.725,28

Lotto: Fiano Romano - Lotto 6 - box sub. 48 - int. 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Milano, 15

Quota e tipologia del diritto

100/100 di Tikal S.r.l. in Liq.ne - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: TIKAL SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA IN LIQUIDAZIONE, foglio 38, particella 695, subalterno 48, scheda catastale presente, indirizzo Via Milano SNC - edificio A, scala C-D, interno 1, piano S1, comune Fiano Romano, categoria C6, classe 5, consistenza 26 mq, rendita € 25,51

Confini: Nord: sub. 49 Est: cavedio Sud: - Ovest: corsello

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: occorre variazione toponomastica per l'aggiornamento del numero civico.

Regolarizzabili mediante: DOCFA

pratica Docfa da parte di tecnico abilitato: € 300,00

diritti: € 50,00

Oneri Totali: **€ 350,00**

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Fiano Romano è un comune situato a circa 30 km a nord di Roma, in prossimità dell'uscita Fiano Romano dell'Autostrada A1 Roma-Firenze. Si trova nella valle del Tevere a 97 m di altezza sul livello del mare. Ha origini medioevali, riconoscibili ancora oggi nelle architetture del centro storico. Negli ultimi quindici anni la popolazione è praticamente raddoppiata raggiungendo i 15.000 abitanti.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi adeguati.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Il centro di Roma dista circa 20 Km.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Attrazioni paesaggistiche: nessuna particolare attrazione paesaggistica.

Attrazioni storiche: Vari siti archeologici, Centro storico risalente al Medioevo, Il Castello ducale Orsini, la Chiesa di Santo Stefano Nuovo.

Principali collegamenti pubblici: Stazione di Fara Sabina (Passo Corese) 6 km - collegamento con autobus locale

Servizi offerti dalla zona: Il centro di Fiano Romano si colloca a circa 4 km (qualità : buona)

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 72,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: 501,00 €.

Spese ordinarie: 413,43 spese straordinarie: 88,33 euro totale: 501,76 euro

Millesimi di proprietà: 2,32

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: non necessario in quanto ambiente non riscaldato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: CO.RE.COP. dal 15/11/2004 al 04/07/2011 . In forza di costituzione - registrato a Roma in data 15/11/2004 ai nn. 9820.1/2004.

Titolare/Proprietario: TIKAL SOCIETA` A RESPONSABILITA` LIMITATA IN LIQUIDAZIONE dal 05/07/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE a rogito di Mosca Antonio in data 05/07/2011 ai nn. 85145/21467.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: CONCESSIONE 133/2001

Intestazione: IMSOITALIA

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di due edifici residenziali

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 29/11/2001 al n. di prot. 133/2001

Numero pratica: CONCESSIONE 38/2003

Intestazione: CO.RE.COP srl

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di due edifici residenziali

Oggetto: variante

Rilascio in data 14/05/2003 al n. di prot. 38/2003

Abitabilità/agibilità in data 15/12/2005 al n. di prot. 48/2005

7.1 Conformità edilizia:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di barriere architettoniche

Regolarizzabili mediante: Realizzazione di nuova rampa di accesso per disabili con modifica dell'ingresso esistente ed installazione di montascale per superamento della rampa di scale (vedere disegni allegati)

Descrizione delle opere da sanare: La presenza di gradini e l'assenza di una rampa non permette l'accesso al fabbricato alle persone diversamente abili . Si rendono quindi necessari degli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche

Oneri per la realizzazione di nuova rampa di accesso per disabili con modifica dell'ingresso esistente ed installazione di montascale per superamento della rampa di scale. Importo lavori sti-

mabile in 21.000 € ripartiti su base millesimale sull'intero condominio: € 48,72

Oneri Totali: € 48,72

7.2 Conformità urbanistica:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	F6 - COMPLETAMENTO

Note sulla conformità:

Nessuna.

7.3 Descrizione:

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **box**

box al piano -1

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di Tikal S.r.l. in Liq.ne- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **29,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2002-2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: edificio A, scala CD, interno 1; ha un'altezza interna di circa: 300 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici lorde sono calcolate considerando - i muri interni - il 100% dei muri perimetrali esterni - il 50% dei muri perimetrali interni (confine con altre unità o parti condominiali)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box	sup lorda di pavimento	29,00	1,00	29,00
		29,00		29,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: Fiano Romano - località Pratalata

Tipologia: Box

Valore di mercato min (€/mq): 700

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1000

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2005

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per redigere la valutazione si è utilizzato il criterio "sintetico-comparativo" che consiste nel confronto tra l'unità immobiliare oggetto di valutazione con altre unità simili per tipologia, qualità e ubicazione, le quali siano state recentemente oggetto di scambio oppure messe in vendita sullo stesso mercato.

N.B. : La valutazione dei box (prezzo unitario al metro quadrato) cambia da box a box poiché ne è stata valutata l'effettiva fruibilità degli auto-mezzi.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Roma;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2;

Uffici del registro di Roma;

Ufficio tecnico di Fiano Romano ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Anno 2015 - semestre 2

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/LOCALITA' PRATALATA

Abitazioni civili - stato conservativo normale: valore di mercato 1100-1500 €/mq

Box: 700-1000 €/mq .

8.3 Valutazione corpi:

box. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box	29,00	€ 470,00	€ 13.630,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 13.630,00
Valore corpo			€ 13.630,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 13.630,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.630,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
box	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	29,00	€ 13.630,00	€ 13.630,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 501,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (vedi le conformità in area catastale ed in area edilizia, rispettivamente paragrafi 1 e 7.1 di ciascun bene) :	€ 398,72
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 12.730,28
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (-25% del valore):	€ 9.547,71
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 12.730,28

Lotto: Fiano Romano - Lotto 7 - box sub. 54 - int. 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Milano, 15

Quota e tipologia del diritto

100/100 di Tikal S.r.l. in Liq.ne - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: TIKAL SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA IN LIQUIDAZIONE, foglio 38, particella 695, subalterno 54, scheda catastale presente, indirizzo Via Milano SNC - edificio A, scala C-D, interno 7, piano S1, comune Fiano Romano, categoria C6, classe 5, consistenza 30 mq, rendita € 29,44

Confini: Nord: sub. 55 Est: corsello Sud: sub. 53 Ovest: cavedio

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: occorre variazione toponomastica per l'aggiornamento del numero civico.

Regolarizzabili mediante: DOCFA

pratica Docfa da parte di tecnico abilitato: € 300,00

diritti: € 50,00

Oneri Totali: **€ 350,00**

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Fiano Romano è un comune situato a circa 30 km a nord di Roma, in prossimità dell'uscita Fiano Romano dell'Autostrada A1 Roma-Firenze. Si trova nella valle del Tevere a 97 m di altezza sul livello del mare. Ha origini medioevali, riconoscibili ancora oggi nelle architetture del centro storico. Negli ultimi quindici anni la popolazione è praticamente raddoppiata raggiungendo i 15.000 abitanti.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi adeguati.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Il centro di Roma dista circa 20 Km.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Attrazioni paesaggistiche: nessuna particolare attrazione paesaggistica.

Attrazioni storiche: Vari siti archeologici, Centro storico risalente al Medioevo, Il Castello ducale Orsini, la Chiesa di Santo Stefano Nuovo.

Principali collegamenti pubblici: Stazione di Fara Sabina (Passo Corese) 6 km - collegamento con autobus locale

Servizi offerti dalla zona: Il centro di Fiano Romano si colloca a circa 4 km (qualità : buona)

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: 590,00 €.

Ordinarie + straordinarie: circa 590 euro

Millesimi di proprietà: 2,71

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: non necessario in quanto ambiente non riscaldato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: CO.RE.COP. dal 15/11/2004 al 04/07/2011 . In forza di costituzione - registrato a Roma in data 15/11/2004 ai nn. 9820.1/2004.

Titolare/Proprietario: TIKAL SOCIETA` A RESPONSABILITA` LIMITATA IN LIQUIDAZIONE dal 05/07/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE a rogito di Mosca Antonio in data 05/07/2011 ai nn. 85145/21467.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: CONCESSIONE 133/2001

Intestazione: IMSOITALIA

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di due edifici residenziali

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 29/11/2001 al n. di prot. 133/2001

Numero pratica: CONCESSIONE 38/2003

Intestazione: CO.RE.COP srl

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di due edifici residenziali

Oggetto: variante

Rilascio in data 14/05/2003 al n. di prot. 38/2003

Abitabilità/agibilità in data 15/12/2005 al n. di prot. 48/2005

7.1 Conformità edilizia:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di barriere architettoniche

Regolarizzabili mediante: Realizzazione di nuova rampa di accesso per disabili con modifica dell'ingresso esistente ed installazione di montascale per superamento della rampa di scale (vedere disegni allegati)

Descrizione delle opere da sanare: La presenza di gradini e l'assenza di una rampa non permette l'accesso al fabbricato alle persone diversamente abili . Si rendono quindi necessari degli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche

Oneri per la realizzazione di nuova rampa di accesso per disabili con modifica dell'ingresso esi-

stente ed installazione di montascale per superamento della rampa di scale. Importo lavori stimabile in 21.000 € ripartiti su base millesimale sull'intero condominio: € 56,91

Oneri Totali: € 56,91

7.2 Conformità urbanistica:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	F6 - COMPLETAMENTO

Note sulla conformità:

Nessuna.

7.3 Descrizione:

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **box**

box al piano -1

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di Tikal S.r.l. in Liq.ne- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **32,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2002-2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: edificio A, scala CD, interno 7; ha un'altezza interna di circa: 300 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici lorde sono calcolate considerando - i muri interni - il 100% dei muri perimetrali esterni - il 50% dei muri perimetrali interni (confine con altre unità o parti condominiali)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box	sup lorda di pavimento	32,00	1,00	32,00
		32,00		32,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: Fiano Romano - località Pratalata

Tipologia: Box

Valore di mercato min (€/mq): 700

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1000

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2005

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per redigere la valutazione si è utilizzato il criterio "sintetico-comparativo" che consiste nel confronto tra l'unità immobiliare oggetto di valutazione con altre unità simili per tipologia, qualità e ubicazione, le quali siano state recentemente oggetto di scambio oppure messe in vendita sullo stesso mercato.

N.B. : La valutazione dei box (prezzo unitario al metro quadrato) cambia da box a box poiché ne è stata valutata l'effettiva fruibilità degli auto-mezzi.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Roma;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2;

Uffici del registro di Roma;

Ufficio tecnico di Fiano Romano ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Anno 2015 - semestre 2

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/LOCALITA' PRATALATA

Abitazioni civili - stato conservativo normale: valore di mercato 1100-1500 €/mq

Box: 700-1000 €/mq .

8.3 Valutazione corpi:

box. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box	32,00	€ 550,00	€ 17.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 17.600,00
Valore corpo			€ 17.600,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 17.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 17.600,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
box	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	32,00	€ 17.600,00	€ 17.600,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 590,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (vedi le conformità in area catastale ed in area edilizia, rispettivamente paragrafi 1 e 7.1 di ciascun bene) :	€ 406,91
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 16.603,09
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (-25% del valore):	€ 12.452,32
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 16.603,09

Lotto: Fiano Romano - Lotto 8 - box sub. 77 - int. 30

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Milano, 15

Quota e tipologia del diritto

100/100 di Tikal S.r.l. in Liq.ne - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: TIKAL SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA IN LIQUIDAZIONE, foglio 38, particella 695, subalterno 77, scheda catastale presente, indirizzo Via Milano SNC - edificio A, scala C-D, interno 30, piano S1, comune Fiano Romano, categoria C6, classe 5, consistenza 16 mq, rendita € 15,70

Confini: Nord: sub. 78 Est: corsello Sud: sub. 76 Ovest: sub. 69

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: occorre variazione toponomastica per l'aggiornamento del numero civico.

Regolarizzabili mediante: DOCFA

pratica Docfa da parte di tecnico abilitato: € 300,00

diritti: € 50,00

Oneri Totali: **€ 350,00**

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Fiano Romano è un comune situato a circa 30 km a nord di Roma, in prossimità dell'uscita Fiano Romano dell'Autostrada A1 Roma-Firenze. Si trova nella valle del Tevere a 97 m di altezza sul livello del mare. Ha origini medioevali, riconoscibili ancora oggi nelle architetture del centro storico. Negli ultimi quindici anni la popolazione è praticamente raddoppiata raggiungendo i 15.000 abitanti.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi adeguati.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Il centro di Roma dista circa 20 Km.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Attrazioni paesaggistiche: nessuna particolare attrazione paesaggistica.

Attrazioni storiche: Vari siti archeologici, Centro storico risalente al Medioevo, Il Castello ducale Orsini, la Chiesa di Santo Stefano Nuovo.

Principali collegamenti pubblici: Stazione di Fara Sabina (Passo Corese) 6 km - collegamento con autobus locale

Servizi offerti dalla zona: Il centro di Fiano Romano si colloca a circa 4 km (qualità : buona)

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: 340,00 €.

Ordinarie + straordinarie: circa 340 euro

Millesimi di proprietà: 1,52

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: non necessario in quanto ambiente non riscaldato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: CO.RE.COP. dal 15/11/2004 al 04/07/2011 . In forza di costituzione - registrato a Roma in data 15/11/2004 ai nn. 9820.1/2004.

Titolare/Proprietario: TIKAL SOCIETA` A RESPONSABILITA` LIMITATA IN LIQUIDAZIONE dal 05/07/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE a rogito di Mosca Antonio in data 05/07/2011 ai nn. 85145/21467.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: CONCESSIONE 133/2001

Intestazione: IMSOITALIA

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di due edifici residenziali

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 29/11/2001 al n. di prot. 133/2001

Numero pratica: CONCESSIONE 38/2003

Intestazione: CO.RE.COP srl

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di due edifici residenziali

Oggetto: variante

Rilascio in data 14/05/2003 al n. di prot. 38/2003

Abitabilità/agibilità in data 15/12/2005 al n. di prot. 48/2005

7.1 Conformità edilizia:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di barriere architettoniche

Regolarizzabili mediante: Realizzazione di nuova rampa di accesso per disabili con modifica dell'ingresso esistente ed installazione di montascale per superamento della rampa di scale (vedere disegni allegati)

Descrizione delle opere da sanare: La presenza di gradini e l'assenza di una rampa non permette l'accesso al fabbricato alle persone diversamente abili . Si rendono quindi necessari degli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche

Oneri per la realizzazione di nuova rampa di accesso per disabili con modifica dell'ingresso esistente ed installazione di montascale per superamento della rampa di scale. Importo lavori sti-

mabile in 21.000 € ripartiti su base millesimale sull'intero condominio: € 31,92

Oneri Totali: € 31,92

7.2 Conformità urbanistica:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	F6 - COMPLETAMENTO

Note sulla conformità:

Nessuna.

7.3 Descrizione:

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **box**

box al piano -1

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di Tikal S.r.l. in Liq.ne- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **18,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2002-2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: edificio A, scala CD, interno 30; ha un'altezza interna di circa: 300 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici lorde sono calcolate considerando - i muri interni - il 100% dei muri perimetrali esterni - il 50% dei muri perimetrali interni (confine con altre unità o parti condominiali)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box	sup lorda di pavimento	18,00	1,00	18,00
		18,00		18,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: Fiano Romano - località Pratalata

Tipologia: Box

Valore di mercato min (€/mq): 700

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1000

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2005

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per redigere la valutazione si è utilizzato il criterio "sintetico-comparativo" che consiste nel confronto tra l'unità immobiliare oggetto di valutazione con altre unità simili per tipologia, qualità e ubicazione, le quali siano state recentemente oggetto di scambio oppure messe in vendita sullo stesso mercato.

N.B. : La valutazione dei box (prezzo unitario al metro quadrato) cambia da box a box poiché ne è stata valutata l'effettiva fruibilità degli auto-mezzi.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Roma;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2;

Uffici del registro di Roma;

Ufficio tecnico di Fiano Romano ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Anno 2015 - semestre 2

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/LOCALITA' PRATALATA

Abitazioni civili - stato conservativo normale: valore di mercato 1100-1500 €/mq

Box: 700-1000 €/mq .

8.3 Valutazione corpi:

box. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box	18,00	€ 670,00	€ 12.060,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 12.060,00
Valore corpo			€ 12.060,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.060,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.060,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
box	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	18,00	€ 12.060,00	€ 12.060,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 340,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (vedi le conformità in area catastale ed in area edilizia, rispettivamente paragrafi 1 e 7.1 di ciascun bene) :	€ 381,92
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 11.338,08
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (-25% del valore):	€ 8.503,56
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 11.338,08

Lotto: Fiano Romano - Lotto 9 - box sub. 504 - int. 66

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Milano, 15

Quota e tipologia del diritto

100/100 di Tikal S.r.l. in Liq.ne - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: TIKAL SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA IN LIQUIDAZIONE, foglio 38, particella 694, subalterno 504, scheda catastale presente, indirizzo Via Milano SNC - edificio B, scala A-B, interno 66, piano S1, comune Fiano Romano, categoria C6, classe 5, consistenza 21 mq, rendita € 20,61

Confini: Nord: sub. 72 Est: cavedio Sud: sub 501 Ovest: mappale 695, sub 56 e 57

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: occorre variazione toponomastica per l'aggiornamento del numero civico.

Regolarizzabili mediante: DOCFA

pratica Docfa da parte di tecnico abilitato: € 300,00

diritti: € 50,00

Oneri Totali: **€ 350,00**

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Fiano Romano è un comune situato a circa 30 km a nord di Roma, in prossimità dell'uscita Fiano Romano dell'Autostrada A1 Roma-Firenze. Si trova nella valle del Tevere a 97 m di altezza sul livello del mare. Ha origini medioevali, riconoscibili ancora oggi nelle architetture del centro storico. Negli ultimi quindici anni la popolazione è praticamente raddoppiata raggiungendo i 15.000 abitanti.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi adeguati.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Il centro di Roma dista circa 20 Km.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Attrazioni paesaggistiche: nessuna particolare attrazione paesaggistica.

Attrazioni storiche: Vari siti archeologici, Centro storico risalente al Medioevo, Il Castello ducale Orsini, la Chiesa di Santo Stefano Nuovo.

Principali collegamenti pubblici: Stazione di Fara Sabina (Passo Corese) 6 km - collegamento con autobus locale

Servizi offerti dalla zona: Il centro di Fiano Romano si colloca a circa 4 km (qualità : buona)

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 59,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: 409,00 €.

Spese ordinarie 333,78 spese straordinarie 75,56 euro TOTALE 409,34 euro

Millesimi di proprietà: 1,9

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: non necessario in quanto ambiente non riscaldato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: CO.RE.COP. dal 12/09/2005 al 04/07/2011 . In forza di variazione - fraz. e c.d.u. da C6 a C2 e BCNC - registrato a Roma in data 12/09/2005 ai nn. 102987.1/2005.

Titolare/Proprietario: TIKAL SOCIETA` A RESPONSABILITA` LIMITATA IN LIQUIDAZIONE dal 05/07/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE a rogito di Mosca Antonio in data 05/07/2011 ai nn. 85145/21467.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: CONCESSIONE 133/2001

Intestazione: IMSOITALIA

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di due edifici residenziali

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 29/11/2001 al n. di prot. 133/2001

Numero pratica: CONCESSIONE 38/2003

Intestazione: CO.RE.COP srl

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di due edifici residenziali

Oggetto: variante

Rilascio in data 14/05/2003 al n. di prot. 38/2003

Abitabilità/agibilità in data 15/12/2005 al n. di prot. 48/2005

7.1 Conformità edilizia:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di barriere architettoniche

Regolarizzabili mediante: Realizzazione di nuova rampa di accesso per disabili con modifica dell'ingresso esistente ed installazione di montascale per superamento della rampa di scale (vedere disegni allegati)

Descrizione delle opere da sanare: La presenza di gradini e l'assenza di una rampa non permette l'accesso al fabbricato alle persone diversamente abili . Si rendono quindi necessari degli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche

Oneri per la realizzazione di nuova rampa di accesso per disabili con modifica dell'ingresso esistente ed installazione di montascale per superamento della rampa di scale. Importo lavori stimabile in 21.000 € ripartiti su base millesimale sull'intero condominio: € 39,90

Oneri Totali: € 39,90

7.2 Conformità urbanistica:**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	F6 - COMPLETAMENTO

Note sulla conformità:

Nessuna.

7.3 Descrizione:

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **box**

box al piano -1

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di Tikal S.r.l. in Liq.ne- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **22,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2002-2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: edificio B, scala AB, interno 66; ha un'altezza interna di circa: 300 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici lorde sono calcolate considerando - i muri interni - il 100% dei muri perimetrali esterni - il 50% dei muri perimetrali interni (confine con altre unità o parti condominiali)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box	sup lorda di pavimento	22,00	1,00	22,00
		22,00		22,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: Fiano Romano - località Pratalata

Tipologia: Box

Valore di mercato min (€/mq): 700

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1000

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2005

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per redigere la valutazione si è utilizzato il criterio "sintetico-comparativo" che consiste nel confronto tra l'unità immobiliare oggetto di valutazione con altre unità simili per tipologia, qualità e ubicazione, le quali siano state recentemente oggetto di scambio oppure messe in vendita sullo stesso mercato.

N.B. : La valutazione dei box (prezzo unitario al metro quadrato) cambia da box a box poiché ne è stata valutata l'effettiva fruibilità degli auto-mezzi.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Roma;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2;

Uffici del registro di Roma;

Ufficio tecnico di Fiano Romano ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Anno 2015 - semestre 2

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/LOCALITA' PRATALATA

Abitazioni civili - stato conservativo normale: valore di mercato 1100-1500 €/mq

Box: 700-1000 €/mq .

8.3 Valutazione corpi:

box. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box	22,00	€ 640,00	€ 14.080,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.080,00
Valore corpo			€ 14.080,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.080,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.080,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
box	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	22,00	€ 14.080,00	€ 14.080,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 409,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (vedi le conformità in area catastale ed in area edilizia, rispettivamente paragrafi 1 e 7.1 di ciascun bene) :	€ 389,90
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 13.281,10
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (-25% del valore):	€ 9.960,83
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 13.281,10

Lotto: Fiano Romano - Lotto 10 - posto moto part. 694 sub. 517 - int. A

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: posto moto.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Milano, 15

Quota e tipologia del diritto

100/100 di Tikal S.r.l. in Liq.ne - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: TIKAL SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA IN LIQUIDAZIONE, foglio 38, particella 694, subalterno 517, scheda catastale presente, indirizzo Via Milano SNC - edificio B, interno A, piano T, comune Fiano Romano, categoria C6, classe 3, consistenza 5 mq, rendita € 3,62

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: occorre variazione toponomastica per l'aggiornamento del numero civico.

Regolarizzabili mediante: DOCFA

pratica Docfa da parte di tecnico abilitato: € 300,00

diritti: € 50,00

Oneri Totali: **€ 350,00**

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Fiano Romano è un comune situato a circa 30 km a nord di Roma, in prossimità dell'uscita Fiano Romano dell'Autostrada A1 Roma-Firenze. Si trova nella valle del Tevere a 97 m di altezza sul livello del mare. Ha origini medioevali, riconoscibili ancora oggi nelle architetture del centro storico. Negli ultimi quindici anni la popolazione è praticamente raddoppiata raggiungendo i 15.000 abitanti.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi adeguati.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Il centro di Roma dista circa 20 Km.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Attrazioni paesaggistiche: nessuna particolare attrazione paesaggistica.

Attrazioni storiche: Vari siti archeologici, Centro storico risalente al Medioevo, Il Castello ducale Orsini, la Chiesa di Santo Stefano Nuovo.

Principali collegamenti pubblici: Stazione di Fara Sabina (Passo Corese) 6 km - collegamento con autobus locale

Servizi offerti dalla zona: Il centro di Fiano Romano si colloca a circa 4 km (qualità : buona)

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 39,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: 307,00 €.

Spese ordinarie 248,94 euro spese straordinarie 58,29 euro TOTALE: 307,23 euro

Millesimi di proprietà: 0,38

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: non necessario in quanto ambiente non riscaldato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: CO.RE.COP. dal 13/09/2005 al 04/07/2011 . In forza di costituzione - registrato a Roma in data 13/09/2005 ai nn. 9822.1/2005.

Titolare/Proprietario: TIKAL SOCIETA` A RESPONSABILITA` LIMITATA IN LIQUIDAZIONE dal 05/07/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE a rogito di Mosca Antonio in data 05/07/2011 ai nn. 85145/21467.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: CONCESSIONE 133/2001

Intestazione: IMSOITALIA

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di due edifici residenziali

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 29/11/2001 al n. di prot. 133/2001

Numero pratica: CONCESSIONE 38/2003

Intestazione: CO.RE.COP srl

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di due edifici residenziali

Oggetto: variante

Rilascio in data 14/05/2003 al n. di prot. 38/2003

Abitabilità/agibilità in data 15/12/2005 al n. di prot. 48/2005

7.1 Conformità edilizia:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di barriere architettoniche

Regolarizzabili mediante: Realizzazione di nuova rampa di accesso per disabili con modifica dell'ingresso esistente ed installazione di montascale per superamento della rampa di scale (vedere disegni allegati)

Descrizione delle opere da sanare: La presenza di gradini e l'assenza di una rampa non permette l'accesso al fabbricato alle persone diversamente abili . Si rendono quindi necessari degli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche

Oneri per la realizzazione di nuova rampa di accesso per disabili con modifica dell'ingresso esistente ed installazione di montascale per superamento della rampa di scale. Importo lavori sti-

mabile in 21.000 € ripartiti su base millesimale sull'intero condominio: € 7,98

Oneri Totali: € 7,98

7.2 Conformità urbanistica:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	F6 - COMPLETAMENTO

Note sulla conformità:

Nessuna.

7.3 Descrizione:

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **posto moto**

posto moto coperto al piano terra

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di Tikal S.r.l. in Liq.ne- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **6,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2002-2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: edificio B, interno A; ha un'altezza interna di circa: 300 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici lorde sono calcolate considerando - i muri interni - il 100% dei muri perimetrali esterni - il 50% dei muri perimetrali interni (confine con altre unità o parti condominiali)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
posto moto	sup lorda di pavimento	6,00	1,00	6,00
		6,00		6,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: Fiano Romano - località Pratalata

Tipologia: posto moto (valorizzazione 50% del box)

Valore di mercato min (€/mq): 350

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 500

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2005

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per redigere la valutazione si è utilizzato il criterio "sintetico-comparativo" che consiste nel confronto tra l'unità immobiliare oggetto di valutazione con altre unità simili per tipologia, qualità e ubicazione, le quali siano state recentemente oggetto di scambio oppure messe in vendita sullo stesso mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Roma;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2;

Uffici del registro di Roma;

Ufficio tecnico di Fiano Romano ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Anno 2015 - semestre 2

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/LOCALITA' PRATALATA

Abitazioni civili - stato conservativo normale: valore di mercato 1100-1500 €/mq

Box: 700-1000 €/mq .

8.3 Valutazione corpi:

posto moto. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
posto moto	6,00	€ 400,00	€ 2.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.400,00
Valore corpo			€ 2.400,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
posto moto	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	6,00	€ 2.400,00	€ 2.400,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 307,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (vedi le conformità in area catastale ed in area edilizia, rispettivamente paragrafi 1 e 7.1 di ciascun bene) :	€ 357,98
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 1.735,02
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (-25% del valore):	€ 1.301,27
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 1.735,02

Lotto: Fiano Romano - Lotto 11 - posto auto sub. 506 - int. 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: posto auto.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Milano, 15

Quota e tipologia del diritto

100/100 di Tikal S.r.l. in Liq.ne - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: TIKAL SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA IN LIQUIDAZIONE, foglio 38, particella 695, subalterno 506, scheda catastale presente, indirizzo Via Milano SNC - edificio A, interno 1, piano T, comune Fiano Romano, categoria C6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita € 10,85

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: occorre variazione toponomastica per l'aggiornamento del numero civico.

Regolarizzabili mediante: DOCFA

pratica Docfa da parte di tecnico abilitato: € 300,00

diritti: € 50,00

Oneri Totali: **€ 350,00**

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Fiano Romano è un comune situato a circa 30 km a nord di Roma, in prossimità dell'uscita Fiano Romano dell'Autostrada A1 Roma-Firenze. Si trova nella valle del Tevere a 97 m di altezza sul livello del mare. Ha origini medioevali, riconoscibili ancora oggi nelle architetture del centro storico. Negli ultimi quindici anni la popolazione è praticamente raddoppiata raggiungendo i 15.000 abitanti.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi adeguati.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Il centro di Roma dista circa 20 Km.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Attrazioni paesaggistiche: nessuna particolare attrazione paesaggistica.

Attrazioni storiche: Vari siti archeologici, Centro storico risalente al Medioevo, Il Castello ducale Orsini, la Chiesa di Santo Stefano Nuovo.

Principali collegamenti pubblici: Stazione di Fara Sabina (Passo Corese) 6 km - collegamento con autobus locale

Servizi offerti dalla zona: Il centro di Fiano Romano si colloca a circa 4 km (qualità : buona)

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 103,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: 1.060,00 €.

Spese ordinarie 900,14 euro spese straordinarie 160,59 euro TOTALE: 1060,73 euro

Millesimi di proprietà: 1,08

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: non necessario in quanto ambiente non riscaldato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: CO.RE.COP. dal 13/09/2005 al 04/07/2011 . In forza di costituzione - registrato a Roma in data 13/09/2005 ai nn. 9822.1/2005.

Titolare/Proprietario: TIKAL SOCIETA` A RESPONSABILITA` LIMITATA IN LIQUIDAZIONE dal 05/07/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE a rogito di Mosca Antonio in data 05/07/2011 ai nn. 85145/21467.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: CONCESSIONE 133/2001

Intestazione: IMSOITALIA

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di due edifici residenziali

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 29/11/2001 al n. di prot. 133/2001

Numero pratica: CONCESSIONE 38/2003

Intestazione: CO.RE.COP srl

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di due edifici residenziali

Oggetto: variante

Rilascio in data 14/05/2003 al n. di prot. 38/2003

Abitabilità/agibilità in data 15/12/2005 al n. di prot. 48/2005

7.1 Conformità edilizia:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di barriere architettoniche

Regolarizzabili mediante: Realizzazione di nuova rampa di accesso per disabili con modifica dell'ingresso esistente ed installazione di montascale per superamento della rampa di scale (vedere disegni allegati)

Descrizione delle opere da sanare: La presenza di gradini e l'assenza di una rampa non permette l'accesso al fabbricato alle persone diversamente abili . Si rendono quindi necessari degli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche

Oneri per la realizzazione di nuova rampa di accesso per disabili con modifica dell'ingresso esistente ed installazione di montascale per superamento della rampa di scale. Importo lavori sti-

mabile in 21.000 € ripartiti su base millesimale sull'intero condominio: € 22,68

Oneri Totali: € **22,68**

7.2 Conformità urbanistica:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	F6 - COMPLETAMENTO

Note sulla conformità:

Nessuna.

7.3 Descrizione:

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **posto auto**

posto auto coperto

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di Tikal S.r.l. in Liq.ne- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **16,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2002-2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: edificio A, interno 1; ha un'altezza interna di circa: 300 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici lorde sono calcolate considerando - i muri interni - il 100% dei muri perimetrali esterni - il 50% dei muri perimetrali interni (confine con altre unità o parti condominiali)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
posto auto	sup lorda di pavimento	16,00	1,00	16,00
		16,00		16,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: Fiano Romano - località Pratalata

Tipologia: posto auto (valorizzazione 50% del box)

Valore di mercato min (€/mq): 350

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 500

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2005

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per redigere la valutazione si è utilizzato il criterio "sintetico-comparativo" che consiste nel confronto tra l'unità immobiliare oggetto di valutazione con altre unità simili per tipologia, qualità e ubicazione, le quali siano state recentemente oggetto di scambio oppure messe in vendita sullo stesso mercato.

N.B. : La valutazione dei posti auto (prezzo unitario al metro quadrato) cambia da bene a bene in funzione dell'effettiva fruibilità degli auto-mezzi.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Roma;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2;

Uffici del registro di Roma;

Ufficio tecnico di Fiano Romano ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Anno 2015 - semestre 2

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/LOCALITA' PRATALATA

Abitazioni civili - stato conservativo normale: valore di mercato 1100-1500 €/mq

Box: 700-1000 €/mq .

8.3 Valutazione corpi:

posto auto. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
posto auto	16,00	€ 300,00	€ 4.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.800,00
Valore corpo			€ 4.800,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
posto auto	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	16,00	€ 4.800,00	€ 4.800,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.060,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (vedi le conformità in area catastale ed in area edilizia, rispettivamente paragrafi 1 e 7.1 di ciascun bene) :	€ 372,68
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 3.367,32
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (-25% del valore):	€ 2.525,49
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 3.367,32

Lotto: Fiano Romano - Lotto 12 - posto auto sub. 510 - int. 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: posto auto.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Milano, 15

Quota e tipologia del diritto

100/100 di Tikal S.r.l. in Liq.ne - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: TIKAL SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA IN LIQUIDAZIONE, foglio 38, particella 695, subalterno 510, scheda catastale presente, indirizzo Via Milano SNC - edificio A, interno 5, piano T, comune Fiano Romano, categoria C6, classe 3, consistenza 25 mq, rendita € 18,08

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: occorre variazione toponomastica per l'aggiornamento del numero civico.

Regolarizzabili mediante: DOCFA

pratica Docfa da parte di tecnico abilitato: € 300,00

diritti: € 50,00

Oneri Totali: **€ 350,00**

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Fiano Romano è un comune situato a circa 30 km a nord di Roma, in prossimità dell'uscita Fiano Romano dell'Autostrada A1 Roma-Firenze. Si trova nella valle del Tevere a 97 m di altezza sul livello del mare. Ha origini medioevali, riconoscibili ancora oggi nelle architetture del centro storico. Negli ultimi quindici anni la popolazione è praticamente raddoppiata raggiungendo i 15.000 abitanti.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi adeguati.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Il centro di Roma dista circa 20 Km.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Attrazioni paesaggistiche: nessuna particolare attrazione paesaggistica.

Attrazioni storiche: Vari siti archeologici, Centro storico risalente al Medioevo, Il Castello ducale Orsini, la Chiesa di Santo Stefano Nuovo.

Principali collegamenti pubblici: Stazione di Fara Sabina (Passo Corese) 6 km - collegamento con autobus locale

Servizi offerti dalla zona: Il centro di Fiano Romano si colloca a circa 4 km (qualità : buona)

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 168,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: 1.156,00 €.

Spese ordinarie 897,25 euro spese straordinarie 258,93 euro TOTALE: 1156,18 euro

Millesimi di proprietà: 1,76

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: non necessario in quanto ambiente non riscaldato

Note Indice di prestazione energetica: nessuno

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: CO.RE.COP. dal 13/09/2005 al 04/07/2011 . In forza di costituzione - registrato a Roma in data 13/09/2005 ai nn. 9822.1/2005.

Titolare/Proprietario: TIKAL SOCIETA` A RESPONSABILITA` LIMITATA IN LIQUIDAZIONE dal 05/07/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE a rogito di Mosca Antonio in data 05/07/2011 ai nn. 85145/21467.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: CONCESSIONE 133/2001

Intestazione: IMSOITALIA

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di due edifici residenziali

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 29/11/2001 al n. di prot. 133/2001

Numero pratica: CONCESSIONE 38/2003

Intestazione: CO.RE.COP srl

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di due edifici residenziali

Oggetto: variante

Rilascio in data 14/05/2003 al n. di prot. 38/2003

Abitabilità/agibilità in data 15/12/2005 al n. di prot. 48/2005

7.1 Conformità edilizia:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di barriere architettoniche

Regolarizzabili mediante: Realizzazione di nuova rampa di accesso per disabili con modifica dell'ingresso esistente ed installazione di montascale per superamento della rampa di scale (vedere disegni allegati)

Descrizione delle opere da sanare: La presenza di gradini e l'assenza di una rampa non permette l'accesso al fabbricato alle persone diversamente abili . Si rendono quindi necessari degli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche

Oneri per la realizzazione di nuova rampa di accesso per disabili con modifica dell'ingresso esi-

stente ed installazione di montascale per superamento della rampa di scale. Importo lavori stimabile in 21.000 € ripartiti su base millesimale sull'intero condominio: € 36,96

Oneri Totali: € 36,96

7.2 Conformità urbanistica:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	F6 - COMPLETAMENTO

Note sulla conformità:

Nessuna.

7.3 Descrizione:

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **posto auto**

posto auto coperto al piano terra

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di Tikal S.r.l. in Liq.ne- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **25,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2002-2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: edificio A, interno 5; ha un'altezza interna di circa: 300 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici lorde sono calcolate considerando - i muri interni - il 100% dei muri perimetrali esterni - il 50% dei muri perimetrali interni (confine con altre unità o parti condominiali)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
posto auto	sup lorda di pavimento	25,00	1,00	25,00
		25,00		25,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: Fiano Romano - località Pratalata

Tipologia: posto auto (valorizzazione 50% del box)

Valore di mercato min (€/mq): 350

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 500

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2005

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per redigere la valutazione si è utilizzato il criterio "sintetico-comparativo" che consiste nel confronto tra l'unità immobiliare oggetto di valutazione con altre unità simili per tipologia, qualità e ubicazione, le quali siano state recentemente oggetto di scambio oppure messe in vendita sullo stesso mercato.

N.B. : La valutazione dei posti auto (prezzo unitario al metro quadrato) cambia da bene a bene in funzione dell'effettiva fruibilità degli auto-mezzi.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Roma;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2;

Uffici del registro di Roma;

Ufficio tecnico di Fiano Romano ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Anno 2015 - semestre 2

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/LOCALITA' PRATALATA

Abitazioni civili - stato conservativo normale: valore di mercato 1100-1500 €/mq

Box: 700-1000 €/mq .

8.3 Valutazione corpi:

posto auto. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
posto auto	25,00	€ 240,00	€ 6.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.000,00
Valore corpo			€ 6.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
posto auto	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	25,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.156,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (vedi le conformità in area catastale ed in area edilizia, rispettivamente paragrafi 1 e 7.1 di ciascun bene) :	€ 386,96
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 4.457,04
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (-25% del valore):	€ 3.342,78
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 4.457,04

Lotto: Fiano Romano - Lotto 13 - posto auto sub. 511 - int. 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: posto auto.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Milano, 15

Quota e tipologia del diritto

100/100 di Tikal S.r.l. in Liq.ne - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: TIKAL SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA IN LIQUIDAZIONE, foglio 38, particella 695, subalterno 511, scheda catastale presente, indirizzo Via Milano SNC - edificio A, interno 6, piano T, comune Fiano Romano, categoria C6, classe 3, consistenza 19 mq, rendita € 13,74

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: occorre variazione toponomastica per l'aggiornamento del numero civico.

Regolarizzabili mediante: DOCFA

pratica Docfa da parte di tecnico abilitato: € 300,00

diritti: € 50,00

Oneri Totali: **€ 350,00**

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Fiano Romano è un comune situato a circa 30 km a nord di Roma, in prossimità dell'uscita Fiano Romano dell'Autostrada A1 Roma-Firenze. Si trova nella valle del Tevere a 97 m di altezza sul livello del mare. Ha origini medioevali, riconoscibili ancora oggi nelle architetture del centro storico. Negli ultimi quindici anni la popolazione è praticamente raddoppiata raggiungendo i 15.000 abitanti.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi adeguati.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Il centro di Roma dista circa 20 Km.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Attrazioni paesaggistiche: nessuna particolare attrazione paesaggistica.

Attrazioni storiche: Vari siti archeologici, Centro storico risalente al Medioevo, Il Castello ducale Orsini, la Chiesa di Santo Stefano Nuovo.

Principali collegamenti pubblici: Stazione di Fara Sabina (Passo Corese) 6 km - collegamento con autobus locale

Servizi offerti dalla zona: Il centro di Fiano Romano si colloca a circa 4 km (qualità : buona)

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 127,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: 875,33 €.

Spese ordinarie 676,6 euro spese straordinarie 198,73 euro TOTALE: 875.33 euro

Millesimi di proprietà: 1,33

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: non necessario in quanto ambiente non riscaldato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: CO.RE.COP. dal 13/09/2005 al 04/07/2011 . In forza di costituzione - registrato a Roma in data 13/09/2005 ai nn. 9822.1/2005.

Titolare/Proprietario: TIKAL SOCIETA` A RESPONSABILITA` LIMITATA IN LIQUIDAZIONE dal 05/07/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE a rogito di Mosca Antonio in data 05/07/2011 ai nn. 85145/21467.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: CONCESSIONE 133/2001

Intestazione: IMSOITALIA

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di due edifici residenziali

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 29/11/2001 al n. di prot. 133/2001

Numero pratica: CONCESSIONE 38/2003

Intestazione: CO.RE.COP srl

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di due edifici residenziali

Oggetto: variante

Rilascio in data 14/05/2003 al n. di prot. 38/2003

Abitabilità/agibilità in data 15/12/2005 al n. di prot. 48/2005

7.1 Conformità edilizia:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di barriere architettoniche

Regolarizzabili mediante: Realizzazione di nuova rampa di accesso per disabili con modifica dell'ingresso esistente ed installazione di montascale per superamento della rampa di scale (vedere disegni allegati)

Descrizione delle opere da sanare: La presenza di gradini e l'assenza di una rampa non permette l'accesso al fabbricato alle persone diversamente abili . Si rendono quindi necessari degli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche

Oneri per la realizzazione di nuova rampa di accesso per disabili con modifica dell'ingresso esistente ed installazione di montascale per superamento della rampa di scale. Importo lavori stimabile in 21.000 € ripartiti su base millesimale sull'intero condominio: € 27,93

Oneri Totali: € 27,93

7.2 Conformità urbanistica:**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	F6 - COMPLETAMENTO

Note sulla conformità:

Nessuna.

7.3 Descrizione:Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **posto auto**

posto auto coperto al piano terra

1. Quota e tipologia del diritto**100/100 di Tikal S.r.l. in Liq.ne- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **19,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2002-2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: edificio A, interno 6; ha un'altezza interna di circa: 300 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici lorde sono calcolate considerando - i muri interni - il 100% dei muri perimetrali esterni - il 50% dei muri perimetrali interni (confine con altre unità o parti condominiali)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
posto auto	sup lorda di pavimento	19,00	1,00	19,00
		19,00		19,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Posto auto

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: Fiano Romano - località Pratalata

Tipologia: posto auto (valorizzazione 50% del box)

Valore di mercato min (€/mq): 350

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 500

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2005

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per redigere la valutazione si è utilizzato il criterio "sintetico-comparativo" che consiste nel confronto tra l'unità immobiliare oggetto di valutazione con altre unità simili per tipologia, qualità e ubicazione, le quali siano state recentemente oggetto di scambio oppure messe in vendita sullo stesso mercato.

N.B. : La valutazione dei posti auto (prezzo unitario al metro quadrato) cambia da bene a bene in funzione dell'effettiva fruibilità degli auto-mezzi.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Roma;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2;

Uffici del registro di Roma;

Ufficio tecnico di Fiano Romano ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Anno 2015 - semestre 2

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/LOCALITA' PRATALATA

Abitazioni civili - stato conservativo normale: valore di mercato 1100-1500 €/mq

Box: 700-1000 €/mq .

8.3 Valutazione corpi:

posto auto. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
posto auto	19,00	€ 300,00	€ 5.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 5.700,00
Valore corpo			€ 5.700,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.700,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
posto auto	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	19,00	€ 5.700,00	€ 5.700,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 875,33
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (vedi le conformità in area catastale ed in area edilizia, rispettivamente paragrafi 1 e 7.1 di ciascun bene) :	€ 377,93
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 4.446,74
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (-25% del valore):	€ 3.335,06
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 4.446,74

Lotto: Fiano Romano - Lotto 14 - posto auto sub. 512 - int. 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: posto auto.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Milano, 15

Quota e tipologia del diritto

100/100 di Tikal S.r.l. in Liq.ne - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: TIKAL SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA IN LIQUIDAZIONE, foglio 38, particella 695, subalterno 512, scheda catastale presente, indirizzo Via Milano SNC - edificio A, interno 7, piano T, comune Fiano Romano, categoria C6, classe 3, consistenza 23 mq, rendita € 16,63

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: occorre variazione toponomastica per l'aggiornamento del numero civico.

Regolarizzabili mediante: DOCFA

pratica Docfa da parte di tecnico abilitato: € 300,00

diritti: € 50,00

Oneri Totali: **€ 350,00**

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Fiano Romano è un comune situato a circa 30 km a nord di Roma, in prossimità dell'uscita Fiano Romano dell'Autostrada A1 Roma-Firenze. Si trova nella valle del Tevere a 97 m di altezza sul livello del mare. Ha origini medioevali, riconoscibili ancora oggi nelle architetture del centro storico. Negli ultimi quindici anni la popolazione è praticamente raddoppiata raggiungendo i 15.000 abitanti.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi adeguati.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Il centro di Roma dista circa 20 Km.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Attrazioni paesaggistiche: nessuna particolare attrazione paesaggistica.

Attrazioni storiche: Vari siti archeologici, Centro storico risalente al Medioevo, Il Castello ducale Orsini, la Chiesa di Santo Stefano Nuovo.

Principali collegamenti pubblici: Stazione di Fara Sabina (Passo Corese) 6 km - collegamento con autobus locale

Servizi offerti dalla zona: Il centro di Fiano Romano si colloca a circa 4 km (qualità : buona)

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 156,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: 1.061,47 €.

Spese ordinarie 825,71 euro spese straordinarie 235,76 euro TOTALE: 1061,47 euro

Millesimi di proprietà: 1,63

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: non necessario in quanto ambiente non riscaldato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: CO.RE.COP. dal 13/09/2005 al 04/07/2011 . In forza di costituzione - registrato a Roma in data 13/09/2005 ai nn. 9822.1/2005.

Titolare/Proprietario: TIKAL SOCIETA` A RESPONSABILITA` LIMITATA IN LIQUIDAZIONE dal 05/07/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE a rogito di Mosca Antonio in data 05/07/2011 ai nn. 85145/21467.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: CONCESSIONE 133/2001

Intestazione: IMSOITALIA

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di due edifici residenziali

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 29/11/2001 al n. di prot. 133/2001

Numero pratica: CONCESSIONE 38/2003

Intestazione: CO.RE.COP srl

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di due edifici residenziali

Oggetto: variante

Rilascio in data 14/05/2003 al n. di prot. 38/2003

Abitabilità/agibilità in data 15/12/2005 al n. di prot. 48/2005

7.1 Conformità edilizia:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di barriere architettoniche

Regolarizzabili mediante: Realizzazione di nuova rampa di accesso per disabili con modifica dell'ingresso esistente ed installazione di montascale per superamento della rampa di scale (vedere disegni allegati)

Descrizione delle opere da sanare: La presenza di gradini e l'assenza di una rampa non permette l'accesso al fabbricato alle persone diversamente abili . Si rendono quindi necessari degli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche

Oneri per la realizzazione di nuova rampa di accesso per disabili con modifica dell'ingresso esistente ed installazione di montascale per superamento della rampa di scale. Importo lavori stimabile in 21.000 € ripartiti su base millesimale sull'intero condominio: € 34,23

Oneri Totali: € 34,23

7.2 Conformità urbanistica:**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	F6 - COMPLETAMENTO

Note sulla conformità:

Nessuna.

7.3 Descrizione:Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **posto auto**

posto	auto	coperto	al	piano	terra
-------	------	---------	----	-------	-------

1. Quota e tipologia del diritto**100/100 di Tikal S.r.l. in Liq.ne- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **24,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2002-2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: edificio A, interno 7; ha un'altezza interna di circa: 300 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici lorde sono calcolate considerando - i muri interni - il 100% dei muri perimetrali esterni - il 50% dei muri perimetrali interni (confine con altre unità o parti condominiali)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
posto auto	sup lorda di pavimento	24,00	1,00	24,00
		24,00		24,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Posto auto

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: Fiano Romano - località Pratalata

Tipologia: posto auto (valorizzazione 50% del box)

Valore di mercato min (€/mq): 350

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 500

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2005

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per redigere la valutazione si è utilizzato il criterio "sintetico-comparativo" che consiste nel confronto tra l'unità immobiliare oggetto di valutazione con altre unità simili per tipologia, qualità e ubicazione, le quali siano state recentemente oggetto di scambio oppure messe in vendita sullo stesso mercato.

N.B. : La valutazione dei posti auto (prezzo unitario al metro quadrato) cambia da bene a bene in funzione dell'effettiva fruibilità degli auto-mezzi.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Roma;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2;

Uffici del registro di Roma;

Ufficio tecnico di Fiano Romano ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Anno 2015 - semestre 2

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/LOCALITA' PRATALATA

Abitazioni civili - stato conservativo normale: valore di mercato 1100-1500 €/mq

Box: 700-1000 €/mq .

8.3 Valutazione corpi:

posto auto. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
posto auto	24,00	€ 250,00	€ 6.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.000,00
Valore corpo			€ 6.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
posto auto	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	24,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.061,47
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (vedi le conformità in area catastale ed in area edilizia, rispettivamente paragrafi 1 e 7.1 di ciascun bene) :	€ 384,23
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 4.554,30
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (-25% del valore):	€ 3.415,73
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 4.554,30

Lotto: Fiano Romano - Lotto 15 - posto auto sub. 515 - int.10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: posto auto.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Milano, 15

Quota e tipologia del diritto

100/100 di Tikal S.r.l. in Liq.ne - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: TIKAL SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA IN LIQUIDAZIONE, foglio 38, particella 695, subalterno 515, scheda catastale presente, indirizzo Via Milano SNC - edificio A, interno 10, piano T, comune Fiano Romano, categoria C6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita € 10,85

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: occorre variazione toponomastica per l'aggiornamento del numero civico.

Regolarizzabili mediante: DOCFA

pratica Docfa da parte di tecnico abilitato: € 300,00

diritti: € 50,00

Oneri Totali: **€ 350,00**

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Fiano Romano è un comune situato a circa 30 km a nord di Roma, in prossimità dell'uscita Fiano Romano dell'Autostrada A1 Roma-Firenze. Si trova nella valle del Tevere a 97 m di altezza sul livello del mare. Ha origini medioevali, riconoscibili ancora oggi nelle architetture del centro storico. Negli ultimi quindici anni la popolazione è praticamente raddoppiata raggiungendo i 15.000 abitanti.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi adeguati.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Il centro di Roma dista circa 20 Km.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Attrazioni paesaggistiche: nessuna particolare attrazione paesaggistica.

Attrazioni storiche: Vari siti archeologici, Centro storico risalente al Medioevo, Il Castello ducale Orsini, la Chiesa di Santo Stefano Nuovo.

Principali collegamenti pubblici: Stazione di Fara Sabina (Passo Corese) 6 km - collegamento con autobus locale

Servizi offerti dalla zona: Il centro di Fiano Romano si colloca a circa 4 km (qualità : buona)

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: 1.100,00 €.

Ordinarie+straordinarie: circa 1100 euro

Millesimi di proprietà: 1,06

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: non necessario in quanto ambiente non riscaldato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: CO.RE.COP. dal 13/09/2005 al 04/07/2011 . In forza di costituzione - registrato a Roma in data 13/09/2005 ai nn. 9822.1/2005.

Titolare/Proprietario: TIKAL SOCIETA` A RESPONSABILITA` LIMITATA IN LIQUIDAZIONE dal 05/07/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE a rogito di Mosca Antonio in data 05/07/2011 ai nn. 85145/21467.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: CONCESSIONE 133/2001

Intestazione: IMSOITALIA

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di due edifici residenziali

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 29/11/2001 al n. di prot. 133/2001

Numero pratica: CONCESSIONE 38/2003

Intestazione: CO.RE.COP srl

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di due edifici residenziali

Oggetto: variante

Rilascio in data 14/05/2003 al n. di prot. 38/2003

Abitabilità/agibilità in data 15/12/2005 al n. di prot. 48/2005

7.1 Conformità edilizia:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di barriere architettoniche

Regolarizzabili mediante: Realizzazione di nuova rampa di accesso per disabili con modifica dell'ingresso esistente ed installazione di montascale per superamento della rampa di scale (vedere disegni allegati)

Descrizione delle opere da sanare: La presenza di gradini e l'assenza di una rampa non permette l'accesso al fabbricato alle persone diversamente abili . Si rendono quindi necessari degli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche

Oneri per la realizzazione di nuova rampa di accesso per disabili con modifica dell'ingresso esistente ed installazione di montascale per superamento della rampa di scale. Importo lavori stimabile in 21.000 € ripartiti su base millesimale sull'intero condominio: € 22,26

Oneri Totali: € 22,26

7.2 Conformità urbanistica:**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	F6 - COMPLETAMENTO

Note sulla conformità:

Nessuna.

7.3 Descrizione:Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **posto auto**

posto auto coperto al piano terra

1. Quota e tipologia del diritto**100/100 di Tikal S.r.l. in Liq.ne- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **15,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2002-2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: edificio A, interno 10; ha un'altezza interna di circa: 300 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici lorde sono calcolate considerando - i muri interni - il 100% dei muri perimetrali esterni - il 50% dei muri perimetrali interni (confine con altre unità o parti condominiali)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
posto auto	sup lorda di pavimento	15,00	1,00	15,00
		15,00		15,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: Fiano Romano - località Pratalata

Tipologia: posto auto (valorizzazione 50% del box)

Valore di mercato min (€/mq): 350

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 500

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2005

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per redigere la valutazione si è utilizzato il criterio "sintetico-comparativo" che consiste nel confronto tra l'unità immobiliare oggetto di valutazione con altre unità simili per tipologia, qualità e ubicazione, le quali siano state recentemente oggetto di scambio oppure messe in vendita sullo stesso mercato.

N.B. : La valutazione dei posti auto (prezzo unitario al metro quadrato) cambia da bene a bene in funzione dell'effettiva fruibilità degli auto-mezzi.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Roma;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2;

Uffici del registro di Roma;

Ufficio tecnico di Fiano Romano ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Anno 2015 - semestre 2

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/LOCALITA' PRATALATA

Abitazioni civili - stato conservativo normale: valore di mercato 1100-1500 €/mq

Box: 700-1000 €/mq .

8.3 Valutazione corpi:

posto auto. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
posto auto	15,00	€ 270,00	€ 4.050,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.050,00
Valore corpo			€ 4.050,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.050,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.050,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
posto auto	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	15,00	€ 4.050,00	€ 4.050,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.100,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (vedi le conformità in area catastale ed in area edilizia, rispettivamente paragrafi 1 e 7.1 di ciascun bene) :	€ 372,26
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 2.577,74
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (-25% del valore):	€ 1.933,31
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 2.577,74

Lotto: Fiano Romano - Lotto 16 - posto moto part. 695 sub. 517 - int.A

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: posto moto.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Milano, 15

Quota e tipologia del diritto

100/100 di Tikal S.r.l. in Liq.ne - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: TIKAL SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA IN LIQUIDAZIONE, foglio 38, particella 695, subalterno 517, scheda catastale presente, indirizzo Via Milano SNC - edificio A, interno A, piano T, comune Fiano Romano, categoria C6, classe 3, consistenza 5 mq, rendita € 3,62

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: occorre variazione toponomastica per l'aggiornamento del numero civico.

Regolarizzabili mediante: DOCFA

pratica Docfa da parte di tecnico abilitato: € 300,00

diritti: € 50,00

Oneri Totali: **€ 350,00**

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Fiano Romano è un comune situato a circa 30 km a nord di Roma, in prossimità dell'uscita Fiano Romano dell'Autostrada A1 Roma-Firenze. Si trova nella valle del Tevere a 97 m di altezza sul livello del mare. Ha origini medioevali, riconoscibili ancora oggi nelle architetture del centro storico. Negli ultimi quindici anni la popolazione è praticamente raddoppiata raggiungendo i 15.000 abitanti.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi adeguati.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Il centro di Roma dista circa 20 Km.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Attrazioni paesaggistiche: nessuna particolare attrazione paesaggistica.

Attrazioni storiche: Vari siti archeologici, Centro storico risalente al Medioevo, Il Castello ducale Orsini, la Chiesa di Santo Stefano Nuovo.

Principali collegamenti pubblici: Stazione di Fara Sabina (Passo Corese) 6 km - collegamento con autobus locale

Servizi offerti dalla zona: Il centro di Fiano Romano si colloca a circa 4 km (qualità : buona)

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 36,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: 258,16 €.

Spese ordinarie 200,15 euro spese straordinarie 58,01 euro TOTALE: 258,16 euro

Millesimi di proprietà: 0,38

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: non necessario in quanto ambiente non riscaldato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: CO.RE.COP. dal 13/09/2005 al 04/07/2011 . In forza di costituzione - registrato a Roma in data 13/09/2005 ai nn. 9822.1/2005.

Titolare/Proprietario: TIKAL SOCIETA` A RESPONSABILITA` LIMITATA IN LIQUIDAZIONE dal 05/07/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE a rogito di Mosca Antonio in data 05/07/2011 ai nn. 85145/21467.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: CONCESSIONE 133/2001

Intestazione: IMSOITALIA

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di due edifici residenziali

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 29/11/2001 al n. di prot. 133/2001

Numero pratica: CONCESSIONE 38/2003

Intestazione: CO.RE.COP srl

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di due edifici residenziali

Oggetto: variante

Rilascio in data 14/05/2003 al n. di prot. 38/2003

Abitabilità/agibilità in data 15/12/2005 al n. di prot. 48/2005

7.1 Conformità edilizia:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di barriere architettoniche

Regolarizzabili mediante: Realizzazione di nuova rampa di accesso per disabili con modifica dell'ingresso esistente ed installazione di montascale per superamento della rampa di scale (vedere disegni allegati)

Descrizione delle opere da sanare: La presenza di gradini e l'assenza di una rampa non permette l'accesso al fabbricato alle persone diversamente abili . Si rendono quindi necessari degli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche

Oneri per la realizzazione di nuova rampa di accesso per disabili con modifica dell'ingresso esi-

stente ed installazione di montascale per superamento della rampa di scale. Importo lavori stimabile in 21.000 € ripartiti su base millesimale sull'intero condominio: € 7,98

Oneri Totali: € 7,98

7.2 Conformità urbanistica:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	F6 - COMPLETAMENTO

Note sulla conformità:

Nessuna.

7.3 Descrizione:

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **posto moto**

posto moto coperto al piano terra

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di Tikal S.r.l. in Liq.ne- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 08281201007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **6,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2002-2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: edificio A, interno A; ha un'altezza interna di circa: 300 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici lorde sono calcolate considerando - i muri interni - il 100% dei muri perimetrali esterni - il 50% dei muri perimetrali interni (confine con altre unità o parti condominiali)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
posto moto	sup lorda di pavimento	6,00	1,00	6,00
		6,00		6,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: Fiano Romano - località Pratalata

Tipologia: posto moto (valorizzazione 50% del box)

Valore di mercato min (€/mq): 350

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 500

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2005

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per redigere la valutazione si è utilizzato il criterio "sintetico-comparativo" che consiste nel confronto tra l'unità immobiliare oggetto di valutazione con altre unità simili per tipologia, qualità e ubicazione, le quali siano state recentemente oggetto di scambio oppure messe in vendita sullo stesso mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Roma;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2;

Uffici del registro di Roma;

Ufficio tecnico di Fiano Romano ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Anno 2015 - semestre 2

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/LOCALITA' PRATALATA

Abitazioni civili - stato conservativo normale: valore di mercato 1100-1500 €/mq

Box: 700-1000 €/mq .

8.3 Valutazione corpi:

posto moto. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
posto moto	6,00	€ 400,00	€ 2.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.400,00
Valore corpo			€ 2.400,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
posto moto	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	6,00	€ 2.400,00	€ 2.400,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 258,16
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (vedi le conformità in area catastale ed in area edilizia, rispettivamente paragrafi 1 e 7.1 di ciascun bene) :	€ 357,98
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 1.783,86
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (-25% del valore):	€ 1.337,90
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 1.783,86

Allegati

Si allegano alla presente, per ciascun lotto :

- descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato (estratti di mappa catastale)
- elenco delle trascrizioni dei pignoramenti, sequestri, ipoteche (visure ipocatastali)
- fotografie in formato digitale
- attestato di prestazione energetica (APE)
- atti di fabbrica
- documentazione relativa al certificato di prevenzione incendi
- progetto di massima per opere da realizzarsi atte al superamento delle barriere architettoniche

In dettaglio:

Per l'immobile in Roma, Via Villarosa 63/69/81/87 :

Lotto 1 - appartamento sub. 43 - int. 22 con box si allegano :

- descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato (estratti di mappa catastale)
- elenco delle trascrizioni dei pignoramenti, sequestri, ipoteche (visure ipocatastali)
- fotografie in formato digitale
- attestato di prestazione energetica (APE)
- atti di fabbrica
- documentazione relativa al certificato di prevenzione incendi
- progetto di massima per opere da realizzarsi atte al superamento delle barriere architettoniche

Lotto 2 - appartamento sub. 44 - int. 23 con box e cantina si allegano:

- descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato (estratti di mappa catastale)
- elenco delle trascrizioni dei pignoramenti, sequestri, ipoteche (visure ipocatastali)
- fotografie in formato digitale
- attestato di prestazione energetica (APE)
- atti di fabbrica
- documentazione relativa al certificato di prevenzione incendi
- progetto di massima per opere da realizzarsi atte al superamento delle barriere architettoniche

Lotto 3 - appartamento sub. 45 - int. 24 con box si allegano:

- descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato (estratti di mappa catastale)
- elenco delle trascrizioni dei pignoramenti, sequestri, ipoteche (visure ipocatastali)
- fotografie in formato digitale
- attestato di prestazione energetica (APE)
- atti di fabbrica
- documentazione relativa al certificato di prevenzione incendi
- progetto di massima per opere da realizzarsi atte al superamento delle barriere architettoniche

Lotto 4 - appartamento sub. 62 - int. 16 si allegano:

- descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato (estratti di mappa catastale)
- elenco delle trascrizioni dei pignoramenti, sequestri, ipoteche (visure ipocatastali)
- fotografie in formato digitale
- attestato di prestazione energetica (APE)
- atti di fabbrica
- documentazione relativa al certificato di prevenzione incendi
- progetto di massima per opere da realizzarsi atte al superamento delle barriere architettoniche

Lotto 5 - appartamento sub. 45 - int. 24 con box si allegano:

- descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato (estratti di mappa catastale)
- elenco delle trascrizioni dei pignoramenti, sequestri, ipoteche (visure ipocatastali)

- fotografie in formato digitale
 - attestato di prestazione energetica (APE)
 - atti di fabbrica
 - documentazione relativa al certificato di prevenzione incendi
 - progetto di massima per opere da realizzarsi atte al superamento delle barriere architettoniche
- Lotto 6 - box sub. 97 int. 15 si allegano:
- descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato (estratti di mappa catastale)
 - elenco delle trascrizioni dei pignoramenti, sequestri, ipoteche (visure ipocatastali)
 - atti di fabbrica
 - documentazione relativa al certificato di prevenzione incendi
 - progetto di massima per opere da realizzarsi atte al superamento delle barriere architettoniche
- Lotto 7 - box sub. 151 int. 24 si allegano:
- descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato (estratti di mappa catastale)
 - elenco delle trascrizioni dei pignoramenti, sequestri, ipoteche (visure ipocatastali)
 - atti di fabbrica
 - documentazione relativa al certificato di prevenzione incendi
 - progetto di massima per opere da realizzarsi atte al superamento delle barriere architettoniche
- Lotto 8 - posto moto sub. 156 int. A si allegano:
- descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato (estratti di mappa catastale)
 - elenco delle trascrizioni dei pignoramenti, sequestri, ipoteche (visure ipocatastali)
 - atti di fabbrica
 - documentazione relativa al certificato di prevenzione incendi
 - progetto di massima per opere da realizzarsi atte al superamento delle barriere architettoniche
- Lotto 9 - posto moto sub. 157 int. B si allegano:
- descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato (estratti di mappa catastale)
 - elenco delle trascrizioni dei pignoramenti, sequestri, ipoteche (visure ipocatastali)
 - atti di fabbrica
 - documentazione relativa al certificato di prevenzione incendi
 - progetto di massima per opere da realizzarsi atte al superamento delle barriere architettoniche
- Per quanto concerne gli immobili di cui al Lotto 3 (appartamento sub. 45 int. 24) e Lotto 5 (appartamento sub. 65 int. 19) , non è stato possibile visionare le unità interessate , quindi non sono state allegare fotografie.
- Le finiture degli appartamenti sono comunque uguali per tutte le unità dello stabile, quindi saranno le medesime anche per le unità non visionate.

Per l'immobile in Roma, Via Bompietro 55 :

Lotto 1 - appartamento sub. 6-10 - int. 1 , appartamento sub. 7-11 - int. 2 , appartamento sub. 8-12 int. 3 si allegano :

- descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato (estratti di mappa catastale)
 - elenco delle trascrizioni dei pignoramenti, sequestri, ipoteche (visure ipocatastali)
 - fotografie in formato digitale
 - attestato di prestazione energetica (APE)
 - atti di fabbrica
 - progetto di massima per opere da realizzarsi atte al superamento delle barriere architettoniche
- Lotto 2 - appartamento sub. 17 - int. 8 si allegano:
- descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato (estratti di mappa catastale)
 - elenco delle trascrizioni dei pignoramenti, sequestri, ipoteche (visure ipocatastali)
 - fotografie in formato digitale

- attestato di prestazione energetica (APE)
 - atti di fabbrica
 - progetto di massima per opere da realizzarsi atte al superamento delle barriere architettoniche
- Lotto 3 - box sub. 19 - int. 1 si allegano:
- descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato (estratti di mappa catastale)
 - elenco delle trascrizioni dei pignoramenti, sequestri, ipoteche (visure ipocatastali)
 - fotografie in formato digitale
 - atti di fabbrica
 - progetto di massima per opere da realizzarsi atte al superamento delle barriere architettoniche
- Lotto 4 - appartamento sub. 21 - int. 3 si allegano:
- descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato (estratti di mappa catastale)
 - elenco delle trascrizioni dei pignoramenti, sequestri, ipoteche (visure ipocatastali)
 - fotografie in formato digitale
 - atti di fabbrica
 - progetto di massima per opere da realizzarsi atte al superamento delle barriere architettoniche
- Lotto 5 - appartamento sub. 22 - int. 4 si allegano:
- descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato (estratti di mappa catastale)
 - elenco delle trascrizioni dei pignoramenti, sequestri, ipoteche (visure ipocatastali)
 - atti di fabbrica
 - progetto per opere da realizzarsi atte al superamento delle barriere architettoniche
- Lotto 6 - box sub. 23 int. 5 si allegano:
- descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato (estratti di mappa catastale)
 - elenco delle trascrizioni dei pignoramenti, sequestri, ipoteche (visure ipocatastali)
 - atti di fabbrica
 - progetto di massima per opere da realizzarsi atte al superamento delle barriere architettoniche
- Lotto 7 - box sub. 24 int. 6 si allegano:
- descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato (estratti di mappa catastale)
 - elenco delle trascrizioni dei pignoramenti, sequestri, ipoteche (visure ipocatastali)
 - atti di fabbrica
 - progetto di massima per opere da realizzarsi atte al superamento delle barriere architettoniche
- Lotto 8 - posto moto sub. 29 int. 1 si allegano:
- descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato (estratti di mappa catastale)
 - elenco delle trascrizioni dei pignoramenti, sequestri, ipoteche (visure ipocatastali)
 - atti di fabbrica
 - documentazione relativa al certificato di prevenzione incendi
 - progetto di massima per opere da realizzarsi atte al superamento delle barriere architettoniche
- Lotto 9 - posto moto sub. 34 int. 6 si allegano:
- descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato (estratti di mappa catastale)
 - elenco delle trascrizioni dei pignoramenti, sequestri, ipoteche (visure ipocatastali)
 - atti di fabbrica
 - progetto di massima per opere da realizzarsi atte al superamento delle barriere architettoniche

Per l'immobile in Fiano Romano, Via Milano 15 :

Lotto 1 - Edificio A scala D int. 2 sub. 31-44 si allegano :

- descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato (estratti di mappa catastale)
- fotografie in formato digitale

- attestato di prestazione energetica (APE)
- atti di fabbrica
- documentazione relativa al certificato di prevenzione incendi
- progetto di massima per opere da realizzarsi atte al superamento delle barriere architettoniche
- Lotto 2 - Edificio B scala A int. 2 sub. 7-12 si allegano :
 - descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato (estratti di mappa catastale)
 - fotografie in formato digitale
- attestato di prestazione energetica (APE)
- atti di fabbrica
- documentazione relativa al certificato di prevenzione incendi
- progetto di massima per opere da realizzarsi atte al superamento delle barriere architettoniche
- Lotto 3 - box sub. 84 int. 79 si allegano :
 - descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato (estratti di mappa catastale)
 - fotografie in formato digitale
- atti di fabbrica
- documentazione relativa al certificato di prevenzione incendi
- progetto di massima per opere da realizzarsi atte al superamento delle barriere architettoniche
- Lotto 4 - box sub. 85 int. 80 si allegano :
 - descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato (estratti di mappa catastale)
 - fotografie in formato digitale
- atti di fabbrica
- documentazione relativa al certificato di prevenzione incendi
- progetto di massima per opere da realizzarsi atte al superamento delle barriere architettoniche
- Lotto 5 - box sub. 90 int. 85 si allegano :
 - descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato (estratti di mappa catastale)
 - fotografie in formato digitale
- atti di fabbrica
- documentazione relativa al certificato di prevenzione incendi
- progetto di massima per opere da realizzarsi atte al superamento delle barriere architettoniche
- Lotto 6 - box sub. 48 int. 1 si allegano :
 - descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato (estratti di mappa catastale)
- atti di fabbrica
- documentazione relativa al certificato di prevenzione incendi
- progetto di massima per opere da realizzarsi atte al superamento delle barriere architettoniche
- Lotto 7 - box sub. 54 int. 7 si allegano :
 - descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato (estratti di mappa catastale)
- atti di fabbrica
- documentazione relativa al certificato di prevenzione incendi
- progetto di massima per opere da realizzarsi atte al superamento delle barriere architettoniche
- Lotto 8 - box sub. 77 int. 30 si allegano :
 - descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato (estratti di mappa catastale)
- atti di fabbrica
- documentazione relativa al certificato di prevenzione incendi
- progetto di massima per opere da realizzarsi atte al superamento delle barriere architettoniche
- Lotto 9 - box sub. 504 int. 66 si allegano :
 - descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato (estratti di mappa catastale)

- atti di fabbrica
 - documentazione relativa al certificato di prevenzione incendi
 - progetto di massima per opere da realizzarsi atte al superamento delle barriere architettoniche
- Lotto 10 - posto moto part. 694 sub. 517 int. A si allegano :
- descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato (estratti di mappa catastale)
 - atti di fabbrica
 - documentazione relativa al certificato di prevenzione incendi
 - progetto di massima per opere da realizzarsi atte al superamento delle barriere architettoniche
- Lotto 11 - posto auto sub. 506 int. 1 si allegano :
- descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato (estratti di mappa catastale)
 - atti di fabbrica
 - documentazione relativa al certificato di prevenzione incendi
 - progetto di massima per opere da realizzarsi atte al superamento delle barriere architettoniche
- Lotto 12 - posto auto sub. 510 int. 5 si allegano :
- descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato (estratti di mappa catastale)
 - atti di fabbrica
 - documentazione relativa al certificato di prevenzione incendi
 - progetto di massima per opere da realizzarsi atte al superamento delle barriere architettoniche
- Lotto 13 - posto auto sub. 511 int. 6 si allegano :
- descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato (estratti di mappa catastale)
 - atti di fabbrica
 - documentazione relativa al certificato di prevenzione incendi
 - progetto di massima per opere da realizzarsi atte al superamento delle barriere architettoniche
- Lotto 14 - posto auto sub. 512 int. 7 si allegano :
- descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato (estratti di mappa catastale)
 - atti di fabbrica
 - documentazione relativa al certificato di prevenzione incendi
 - progetto di massima per opere da realizzarsi atte al superamento delle barriere architettoniche
- Lotto 15 - posto auto sub. 515 int. 10 si allegano :
- descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato (estratti di mappa catastale)
 - atti di fabbrica
 - documentazione relativa al certificato di prevenzione incendi
 - progetto di massima per opere da realizzarsi atte al superamento delle barriere architettoniche
- Lotto 16 - posto moto part. 695 sub. 517 int. A si allegano :
- descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato (estratti di mappa catastale)
 - atti di fabbrica
 - documentazione relativa al certificato di prevenzione incendi
 - progetto di massima per opere da realizzarsi atte al superamento delle barriere architettoniche

Data generazione:
12-08-2016

L'Esperto alla stima
Giorgio Salomone