

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE
GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA BARBARA PERNA
CURATORE AVV. STEFANO DIAMANTI
FALLIMENTO N. 41/2013 DELLA SOCIETA' SELIT S.r.l.

Perizia di stima immobiliare per vendita all'asta

C.T.U. architetto Daniele Giorgi

INCARICO

L'Ill.mo sig. Giudice Delegato nella procedura in epigrafe, su richiesta del Curatore Fallimentare, avv. Stefano Diamanti, autorizzava, in data 18/01/2021, alla nomina del sottoscritto arch. Daniele Giorgi, quale perito estimatore del bene immobile della Fallita società Selit Srl. Il sottoscritto architetto Daniele Giorgi, iscritto all'ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Roma al n°14598, nato a Roma il 29 Giugno 1974, con studio in Roma, Via Alessandro Volta n°16, cap 00153, C.F. GRG DNL 74H29 H501G, P. IVA 08385351005, procedeva, pertanto, alla valutazione per la successiva vendita del bene immobile sito in Roma, Via della Magliana 874/C avente destinazione d'uso commerciale e del bene immobile sito in Roma, Via della Magliana 874/C avente destinazione d'uso autorimessa.

PREMESSA

I beni oggetto di stima costituiscono unico lotto:

LOTTO 1:

BENE N° 1 – Locale commerciale sito a Roma (RM) – Immobile ubicato all'interno del fabbricato di Via della Magliana 874/C (Coordinate: 41°49'18.7"N, 12°23'58.0"E)

BENE N° 2 – Locale autorimessa sito a Roma (RM) – Immobile ubicato all'interno del fabbricato di Via della Magliana 874/C (Coordinate: 41°49'18.7"N, 12°23'58.0"E)

DESCRIZIONE BENE N° 1

Il fabbricato ad uso commerciale/artigianale di cui l'immobile è parte, si trova nel quartiere periferico denominato "Magliana Vecchia", nell'area sud della città di Roma e ricade nel territorio dell'XI Municipio. La zona risulta ben collegata tramite trasporto pubblico con rete autobus e ferroviaria FL1 e rete stradale ed autostradale data la vicinanza al GRA ed all'Autostrada Roma-Fiumicino. Nell'area sono presenti molte attività produttive. L'accesso all'immobile avviene da un modesto slargo, che costituisce anche area di manovra, posto in corrispondenza del civico 874/C di Via della Magliana.

L'affaccio principale dell'immobile, costituito da ampie finestre e porta di accesso, risulta completamente fuori terra, mentre la porzione posteriore del locale, dotato di una sola presa d'aria, risulta interrato.

Nella planimetria catastale in atti, l'accesso all'immobile avviene tramite il passaggio per il sub. 143, BCNC al sub. 139 e 140.

Il locale, di discreta metratura, è costituito da un ingresso che distribuisce ad una stanza finestrata ed ad altre tre stanze prive di finestre; il locale è inoltre dotato di un piccolo ambiente

ad uso angolo cottura e di servizio igienico. Nel locale sono state riscontrate difformità rispetto alla planimetria catastale depositata in data 26/06/1997 la quale si suppone essere lo stato legittimo come da Concessione in Sanatoria n.140813 del 30/10/1998. In detta planimetria il locale presenta un ingresso individuato come BCNC ai due beni oggetto di stima, dal quale si accedeva sia al bene n°2 sia al bene n°1 costituito da un open-space dotato di servizio igienico ed antibagno. Le difformità rilevate riguardano quindi la modifica del sub. 143 BCNC, la realizzazione del disimpegno, dell'a.c. e dei quattro vani tramite chiusura con tramezzature in cartongesso; si rileva inoltre che è stata annessa la bene n°1 una porzione del confinante bene n°2 con relativo aumento della superficie utile.

La vendita del bene è soggetta ad IVA.

DESCRIZIONE BENE N° 2

Il fabbricato di cui l'immobile è parte si trova nel quartiere denominato "Magliana Vecchia", nell'area sud della città di Roma e ricade nel territorio dell'XI Municipio. La zona risulta ben collegata tramite trasporto pubblico con rete autobus e ferroviaria FL1 e rete stradale ed autostradale data la vicinanza al GRA ed all'Autostrada Roma-Fiumicino. L'accesso all'immobile avviene da un modesto slargo, che costituisce anche area di manovra, posto in corrispondenza del civico 874/C di Via della Magliana.

L'affaccio principale dell'immobile, costituito da un accesso carrabile, risulta completamente fuori terra, mentre la porzione posteriore del locale risulta interrato.

Nella planimetria catastale in atti, l'accesso all'immobile avviene tramite il passaggio per il sub. 143, BCNC al sub. 139 (bene n°1) e 140 (bene n°2).

L'autorimessa risulta costituita da un unico vano; nella parte terminale del locale è stata ricavata una doccia di servizio. Come rilevato per il bene n.1 nel quale sono state riscontrate difformità, l'autorimessa presenta difformità in ordine alla modifica del sub. 143 BCNC e alla riduzione della sua metratura che è stata parzialmente annessa all'adiacente bene n°1.

La vendita del bene è soggetta ad IVA.

TITOLARITÀ BENE N° 1

L'immobile oggetto di stima, risulta catastalmente intestato a:

- CO.GE.DAM. Srl (Proprietà 1/1) con sede in Roma, Codice fiscale: 10659651003

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

- Proprietà 1/1

Si precisa che l'atto di compravendita con il quale il bene è stato trasferito alla CO.GE.DAM. Srl per notaio Bernardo Cannata del 30/03/2010 rep. N. 26851 racc. 14734, è stato dichiarato inefficace con sentenza del Tribunale di Roma n.13736/2014 emessa il 24.06.2014 e depositata in cancelleria il 25/06/2014.

TITOLARITÀ BENE N° 2

L'immobile oggetto di stima, risulta catastalmente intestato a:

- CO.GE.DAM. Srl (Proprietà 1/1) con sede in Roma, Codice fiscale: 10659651003

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

- Proprietà 1/1

Si precisa che l'atto di compravendita con il quale il bene è stato trasferito alla CO.GE.DAM. Srl per notaio Bernardo Cannata del 30/03/2010 rep. N. 26851 racc. 14734, è stato dichiarato

inefficace con sentenza del Tribunale di Roma n.13736/2014 emessa il 24.06.2014 e depositata in cancelleria il 25/06/2014.

CONFINI BENE N° 1

Il locale, identificato al N.C.E.U. al F.755, p.lla 204, sub.139, secondo le risultanze catastali, confina:

- a Nord/Est con terrapieno;
- a Sud/Est con altra u.i. (Fg.755, p.lla 204, sub. 138);
- a Sud/Ovest con corte condominiale antistante (Fg.755, p.lla 204, sub.19);
- a Nord/Ovest con altra u.i. (sub. 140 stessa proprietà e sub. 143 BCNC dei sub. 139 e 140).

CONFINI BENE N° 2

Il locale, identificato al N.C.E.U. al F.755, p.lla 204, sub.140, secondo le risultanze catastali, confina:

- a Nord/Est con terrapieno;
- a Sud/Est con altra u.i. (sub. 139 stessa proprietà e sub. 143 BCNC ai sub. 139 e 140).
- a Sud/Ovest con corte condominiale antistante (Fg.755, p.lla 204, sub.19);
- a Nord/Ovest con altra u.i.

CONSISTENZA BENE N° 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
LOCALE COMMERCIALE	92,70 mq	99,03 mq	1,00	99,03 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale				99,03 mq		
Incidenza condominiale				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva				99,03 mq		
Superficie commerciale identificata come legittima				63,30 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Trattasi di locale commerciale posto al piano terreno (primo livello sottostrada rispetto al soprastante complesso edilizio) costituito da quattro vani; nel locale è presente un servizio igienico privo di antibagno; è presente un a.c. Il locale, attualmente dismesso, si presta ad uso studio professionale/ufficio . Il locale non è dotato di vetrine su strada.

Si precisa che la consistenza dell'immobile legittima risulta inferiore rispetto a quella rilevata la quale è stata ampliata per annessione di porzione dell'adiacente autorimessa (bene n°2). La superficie commerciale identificata come legittima risulta essere pari a 63,30 mq.

CONSISTENZA BENE N° 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
GARAGE	48,90 mq	56,25 mq	1,00	56,25 mq	2,90 m	S1
Totale superficie convenzionale				56,25 mq		
Incidenza condominiale				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva				56,25 mq		

Il bene è comodamente divisibile in natura.

Trattasi di locale ad uso autorimessa costituito da un unico ambiente in cui è stato ricavato un piccolo vano di servizio dotato di doccia.

Si precisa che la consistenza dell'immobile legittima risulta maggiore di quella rilevata la quale è stata ridotta per cessione di porzione dell'autorimessa all'adiacente locale (bene n°1). La superficie commerciale identificata come legittima dell'autorimessa risulta essere pari a 75,60 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI BENE N° 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/06/1997 al 06/10/1998	CICCONE GIUSEPPE (1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg. 755, Part. 204, Sub. 139, Zc. 6 Categoria C/1, Cl.7 Consistenza 49mq Superficie catastale 72 mq Rendita € 1.017,32 Piano S1
Dal 06/10/1998 al 30/03/2020	SELIT SRL (1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg. 755, Part. 204, Sub. 139, Zc. 6 Categoria C/1, Cl.7 Consistenza 49mq Superficie catastale 72 mq Rendita € 1.017,32 Piano S1
Dal 30/03/2020 ad oggi	CO.GE.DAM. SRL (1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg. 755, Part. 204, Sub. 139, Zc. 6 Categoria C/1, Cl.7 Consistenza 49mq Superficie catastale 72 mq Rendita € 1.017,32 Piano S1

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali; infatti, l'atto di compravendita con il quale il

bene è stato trasferito alla CO.GE.DAM. Srl per notaio Bernardo Cannata del 30/03/2010 rep. N. 26851 racc. 14734, è stato dichiarato inefficace con sentenza del Tribunale di Roma n.13736/2014 emessa il 24.06.2014 e depositata in cancelleria il 25/06/2014.

Si precisa che il subalterno 139 è stato costituito a seguito di:

- variazione catastale per cambio d'uso, fusione e frazionamento con soppressione del sub. 80 con costituzione dei sub. 139-140-143 effettuata nel 1997.

CRONISTORIA DATI CATASTALI BENE N° 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/06/1997 al 06/10/1998	CICCONE GIUSEPPE (1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg. 755, Part. 204, Sub. 140, Zc. 6 Categoria C/6, Cl.10 Consistenza 68mq Superficie catastale 73 mq Rendita € 200,18 Piano S1
Dal 06/10/1998 al 30/03/2020	SELIT SRL (1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg. 755, Part. 204, Sub. 140, Zc. 6 Categoria C/6, Cl.10 Consistenza 68mq Superficie catastale 73 mq Rendita € 200,18 Piano S1 Rendita € 1.017,32 Piano S1
Dal 30/03/2020 ad oggi	CO.GE.DAM. SRL (1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg. 755, Part. 204, Sub. 140, Zc. 6 Categoria C/6, Cl.10 Consistenza 68mq Superficie catastale 73 mq Rendita € 200,18 Piano S1

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali; infatti, l'atto di compravendita con il quale il bene è stato trasferito alla CO.GE.DAM. Srl per notaio Bernardo Cannata del 30/03/2010 rep. N. 26851 racc. 14734, è stato dichiarato inefficace con sentenza del Tribunale di Roma n.13736/2014 emessa il 24.06.2014 e depositata in cancelleria il 25/06/2014.

Si precisa che il subalterno 139 è stato costituito a seguito di:

- variazione catastale per cambio d'uso, fusione e frazionamento con soppressione del sub. 80 con costituzione dei sub. 139-140-143 effettuata nel 1997.

DATI CATASTALI BENE N° 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	755	204	139	3	C/1	7	49	72 mq	1.017,32 €	S1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
755	204				ENTE URBANO		are 54 ca 32			

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza con gli identificativi catastali. Si precisa che, nella planimetria catastale, è stata rilevata difformità tra lo stato dei luoghi e le risultanze catastali per diversa distribuzione interna e modifica della consistenza dei due immobili per annessione di una porzione del locale autorimessa al locale commerciale.

DATI CATASTALI BENE N° 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	755	204	140	6	C/6	10	68	73 mq	200,18 €	S1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
755	204				ENTE URBANO		ha 00 are 54 ca 32			

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza con gli identificativi catastali. Si precisa che, nella planimetria catastale, è stata rilevata difformità tra lo stato dei luoghi e le risultanze catastali per diversa distribuzione interna e modifica della consistenza dei due immobili per annessione di una porzione del locale autorimessa al locale commerciale e per modifica del BCNC che è stato in parte annesso al sub.139 ed in parte al sub.140.

STATO CONSERVATIVO BENE N° 1

L'immobile, in mediocre stato conservativo, risulta non libero da cose in quanto vi sono depositati materiale ed arredi dell'attività che vi era ospitata. Le pareti interne sono tinteggiate; i pavimenti sono per in parte in piastrelle di ceramica ed in parte in laminato effetto legno. L'impianto elettrico presenta criticità in ordine allo stato di manutenzione; l'immobile è privo di impianto di climatizzazione invernale ed estiva e/o di impianto termico.

STATO CONSERVATIVO BENE N° 2

L'immobile, in mediocre stato conservativo, risulta non libero da cose in quanto vi sono depositati materiale ed arredi dell'attività che vi era ospitata. Le pareti interne sono in parte tinteggiate; il pavimento è in piastrelle. L'impianto elettrico presenta criticità in ordine allo stato di manutenzione.

PARTI COMUNI BENE N° 1

L'immobile è inserito all'interno di un fabbricato ad uso commerciale/produttivo e condivide con le altre u.i. facenti parti del condominio, le dotazioni impiantistiche di tipo condominiale (fognatura, illuminazione esterna, etc...). Il sub. 143 rappresenta l'ingresso comune ai due beni facenti parte della presente stima, il sub. 139 e 140. Tuttavia si rappresenta la modifica di tale BCNC che è stato in parte annesso al sub.139 ed in parte al sub.140.

PARTI COMUNI BENE N° 2

L'immobile è inserito all'interno di un fabbricato ad uso commerciale/produttivo e condivide con le altre u.i. facenti parti del condominio, le dotazioni impiantistiche di tipo condominiale (fognatura, illuminazione esterna, etc...). Il sub. 143 rappresenta l'ingresso comune ai due beni facenti parte della presente stima, il sub. 139 e 140. Tuttavia si rappresenta la modifica di tale BCNC che è stato in parte annesso al sub.139 ed in parte al sub.140.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI BENE N° 1

Non si rileva la presenza di servitù sul bene.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI BENE N° 2

Non si rileva la presenza di servitù sul bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI BENE N° 1

L'immobile è inserito in un fabbricato edificato nella prima metà degli anni '90 del 1900 e presenta caratteristiche costruttive con struttura in calcestruzzo armato e pannelli prefabbricati. Il solaio dell'immobile è realizzato in soletta di cemento. Le pareti esterne presentano finitura in rivestimento listelli di pietra. Le pareti interne presentano finitura in tinteggiatura. La pavimentazione interna si presenta in mediocre stato ed è in laminato effetto legno ed in parte in piastrelle di ceramica. Gli infissi esterni e la porta di accesso sono in metallo e risultano dotati di grate di protezione; le porte interne sono in legno. L'impianto elettrico, eseguito sottotraccia, presenta criticità in ordine allo stato di manutenzione; l'impianto termico e di climatizzazione estiva sono assenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI BENE N° 2

L'immobile è inserito in un fabbricato edificato nella prima metà degli anni '90 del 1900 e presenta caratteristiche costruttive con struttura in calcestruzzo armato e pannelli prefabbricati. Il solaio dell'immobile è realizzato in soletta di cemento. Le pareti esterne presentano finitura in rivestimento listelli di pietra. Le pareti interne presentano finitura in tinteggiatura. La pavimentazione interna si presenta in mediocre stato ed è in piastrelle. La porta di accesso è in metallo e risulta dotata di grate di protezione. L'impianto elettrico, eseguito sia sottotraccia sia con canaline a vista, presenta criticità in ordine allo stato di manutenzione; l'impianto termico e di climatizzazione estiva sono assenti.

STATO DI OCCUPAZIONE BENE N° 1

L'immobile risulta libero da persone, ma non sgombero da materiali vari ed arredi appartenenti all'attività dismessa che lo occupava.

STATO DI OCCUPAZIONE BENE N° 2

L'immobile risulta libero da persone, ma non sgombero da materiali vari ed arredi appartenenti all'attività dismessa che lo occupava.

PROVENIENZE VENTENNALI BENE N° 1

Si precisa che l'atto di compravendita con il quale il bene è stato trasferito alla CO.GE.DAM. Srl per notaio Bernardo Cannata del 30/03/2010 rep. N. 26851 racc. 14734, è stato dichiarato inefficace con sentenza n.13736/2014 emessa il 24.06.2014 e depositata in cancelleria il 25/06/2014. Si precisa, inoltre, che il subalterno 139 è stato costituito a seguito di:

- variazione catastale per cambio d'uso, fusione e frazionamento con soppressione del sub. 80 con costituzione dei sub. 139-140-143 effettuata nel 1997.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/10/1998 al 30/03/2010	SELIT SRL sede in Roma proprietario per 1000/1000 C.F.: 08282380586	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Rep. N°	Racc. N°
		Bernardo Cannata di Castelnuovo di Porto (RM)	06/10/199 8	11663	4058
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	21/10/199 8	63611	42298
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro Atti Pubblici di Roma	29/04/201 0		

Dal 30/03/2010 ad oggi	CO.GE.DAM. SRL sede in Roma proprietario per 1000/1000 C.F.: 10659651003	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bernardo Cannata di Castelnuovo di Porto (RM)	30/03/2010	26851	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/04/2010	51328	29267
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro Atti Pubblici di Roma			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di stima:

- sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- la situazione della proprietà risulta variata.

PROVENIENZE VENTENNALI BENE N° 2

Si precisa che l'atto di compravendita con il quale il bene è stato trasferito alla CO.GE.DAM. Srl per notaio Bernardo Cannata del 30/03/2010 rep. N. 26851 racc. 14734, è stato dichiarato inefficace con sentenza n.13736/2014 emessa il 24.06.2014 e depositata in cancelleria il 25/06/2014. Si precisa, inoltre, che il subalterno 139 è stato costituito a seguito di:

- variazione catastale per cambio d'uso, fusione e frazionamento con soppressione del sub. 80 con costituzione dei sub. 139-140-143 effettuata nel 1997.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/10/1998 al 30/03/2010	SELIT SRL sede in Roma proprietario per 1000/1000 C.F.: 08282380586	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Rep. N°	Racc. N°
		Bernardo Cannata di Castelnuovo di Porto (RM)	06/10/1998	11663	4058
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	21/10/1998	63611	42298
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro Atti Pubblici di Roma	29/04/2010		

Dal 30/03/2010 ad oggi	CO.GE.DAM. SRL sede in Roma proprietario per 1000/1000 C.F.: 10659651003	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bernardo Cannata di Castelnuovo di Porto (RM)	30/03/2010	26851	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/04/2010	51328	29267
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro Atti Pubblici di Roma			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di stima:

- sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- la situazione della proprietà risulta variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI BENE N° 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/06/2021, sono risultate le seguenti formalità.

Iscrizioni

- ISCRIZIONE del 10/02/2005 - Registro Particolare 4387 Registro Generale 17181
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 12580 del 07/02/2005
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO – Annotazione n. 21051 del 06/03/2007
(CANCELLAZIONE TOTALE)
- ISCRIZIONE del 09/10/2009 - Registro Particolare 37455 Registro Generale 132513
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 4112 del 08/01/2009
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE del 21/10/1998 - Registro Particolare 42298 Registro Generale 63611
Pubblico ufficiale BERNARDO CANNATA Repertorio 11663 del 06/10/1998
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE del 28/04/2010 - Registro Particolare 29267 Registro Generale 51328
Pubblico ufficiale CANNATA BERNARDO Repertorio 26851/14734 del 30/03/2010
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE del 15/10/2010 - Registro Particolare 73516 Registro Generale 125095
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 18451 del 12/08/2010
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – Annotazione n. 14287
del 12/07/2011 (CANCELLAZIONE)
- TRASCRIZIONE del 31/05/2012 - Registro Particolare 41650 Registro Generale 56638
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 10651 del 17/05/2012
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI BENE N° 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/06/2021, sono risultate le seguenti formalità.

Iscrizioni

- ISCRIZIONE del 10/02/2005 - Registro Particolare 4387 Registro Generale 17181
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 12580 del 07/02/2005
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO – Annotazione n. 21051 del 06/03/2007
(CANCELLAZIONE TOTALE)
- ISCRIZIONE del 09/10/2009 - Registro Particolare 37455 Registro Generale 132513
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 4112 del 08/01/2009
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE del 21/10/1998 - Registro Particolare 42298 Registro Generale 63611
Pubblico ufficiale BERNARDO CANNATA Repertorio 11663 del 06/10/1998
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE del 28/04/2010 - Registro Particolare 29267 Registro Generale 51328
Pubblico ufficiale CANNATA BERNARDO Repertorio 26851/14734 del 30/03/2010
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE del 15/10/2010 - Registro Particolare 73516 Registro Generale 125095
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 18451 del 12/08/2010
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – Annotazione n. 14287
del 12/07/2011 (CANCELLAZIONE)
- TRASCRIZIONE del 31/05/2012 - Registro Particolare 41650 Registro Generale 56638
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 10651 del 17/05/2012
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

NORMATIVA URBANISTICA BENE N° 1

L'area in cui ricadono gli immobili in trattazione, è compresa nel territorio dell'XI Municipio; essa è situata nel quartiere “Magliana Vecchia” in posizione periferica ed in prossimità del G.R.A. Il lotto ricade, secondo il P.R.G. di Roma Capitale, nella "Città da Ristrutturare – Individuazione dei nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare”.

L'immobile oggetto della presente stima è parte di un fabbricato ad uso commerciale/produttivo costituito da n.1 piano fuori terra. Si premette che la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene è in fase di perfezionamento in quanto gli uffici preposti di Roma Capitale, alla data del 09/07/2021, non hanno ancora evaso le richieste di accesso agli atti per visura e copia presentata dallo scrivente ai sensi della L.241/1990 e smi, in data 08/04/2021 tramite il portale Sipre e di cui si rimettono in allegato le istanze protocollate con n°QI/2021/68338 e n°QI/2021/68351. Le richieste hanno ad oggetto, oltre alla visura del progetto originale, anche il reperimento della copia della Concessione in Sanatoria che ha interessato l'immobile. E' stata invece reperita la copia della Concessione Edilizia n. 146/C/1991 del 11/05/1991 che autorizzava la realizzazione di un'autorimessa; successivamente l'immobile è stato oggetto di modifiche per parziale cambio di destinazione d'uso da autorimessa a commerciale; per tali modifiche è stato rilasciato il relativo titolo in sanatoria, Conc. in Sanatoria n.140813 del 30/10/1998. Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale coeva al rilascio del condono, si rileva che l'immobile presenta difformità rispetto all'ultimo titolo autorizzativo in ordine alla distribuzione degli spazi interni ed all'aumento della sua consistenza per annessione di una porzione dell'adiacente autorimessa, regolarizzabili tramite un intervento di ripristino della consistenza dell'immobile in riferimento alla superficie legittimata ed una C.I.L.A. in Sanatoria per l'avvenuta realizzazione di alcuni tramezzi interni. Tali interventi, essendo volti a ripristinare la situazione ante quo, non modificheranno la rendita ed il classamento catastali sebbene comportino la necessità di variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni.

NORMATIVA URBANISTICA BENE N° 2

L'area in cui ricadono gli immobili in trattazione, è compresa nel territorio dell'XI Municipio; essa è situata nel quartiere “Magliana Vecchia” in posizione periferica ed in prossimità del G.R.A. Il lotto ricade, secondo il P.R.G. di Roma Capitale, nella "Città da Ristrutturare – Individuazione dei nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare”.

Si premette che la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene è in fase di perfezionamento in quanto gli uffici preposti Roma Capitale, alla data del 09/07/2021, non hanno ancora evaso le richieste di accesso agli atti per visura e copia presentata dallo scrivente ai sensi della L.241/1990 e smi, in data 08/04/2021 tramite il portale Sipre e di cui si rimettono in allegato le istanze protocollate con n°QI/2021/68338 e n°QI/2021/68351. Le richieste hanno ad oggetto, oltre alla visura del progetto originale, anche il reperimento della copia della Concessione in Sanatoria che ha interessato l'immobile. E' stata invece reperita la copia della Concessione Edilizia n. 146/C/1991 del 11/05/1991 che autorizzava la realizzazione di un'autorimessa; successivamente l'immobile è stato oggetto di modifiche per parziale cambio di destinazione d'uso da autorimessa a commerciale; per tali modifiche è stato rilasciato il relativo titolo in sanatoria, Conc. in Sanatoria n.140813 del 30/10/1998. Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale coeva al rilascio del condono relativo al locale adiacente, si rileva che l'immobile presenta difformità rispetto all'ultimo titolo autorizzativo in ordine alla diminuzione della sua consistenza per annessione di una porzione dell'autorimessa al locale adiacente; tali irregolarità regolarizzabili tramite un intervento di ripristino della consistenza dell'immobile in riferimento alla superficie legittimata. Tali interventi, essendo volti a ripristinare la situazione ante quo, non modificheranno la rendita ed il classamento catastali e non comporta la necessità di variazione catastale.

REGOLARITÀ EDILIZIA BENE N° 1

A causa del mancato accesso agli atti per l'indisponibilità degli uffici di competenza, la verifica della regolarità edilizia si riferisce al solo riscontro documentale reperito dallo scrivente, ovvero i dati dei titoli abilitativi riportati nell'atto di provenienza, le risultanze catastali e la copia della Concessione Edilizia rilasciata per la costruzione del fabbricato di cui l'immobile è parte. Allo stato delle conoscenze, l'immobile risulta regolare per la legge n°47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Come sopra richiamato, il fabbricato di cui il locale è parte, è stato edificato in forza di concessione edilizia C.E. n. 146/C/1991 del 11/05/1991; successivamente è stato oggetto di modifiche per le quali è stato rilasciato il relativo titolo in sanatoria, Conc. in Sanatoria n.140813 del 30/10/1998. Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale coeva al rilascio del condono, si rileva che l'immobile presenta difformità rispetto all'ultimo titolo autorizzativo in ordine alla distribuzione degli spazi interni ed all'aumento della sua consistenza per annessione di una porzione dell'adiacente autorimessa (bene n°2), regolarizzabili tramite un intervento di ripristino della consistenza dell'immobile in riferimento alla superficie legittimata ed una C.I.L.A. in Sanatoria per l'avvenuta realizzazione di alcuni tramezzi interni. Tale intervento, essendo volto a ripristinare la situazione ante quo, non modificherà la rendita ed il classamento catastali sebbene comportino la necessità di variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni.

REGOLARITÀ EDILIZIA BENE N° 2

A causa del mancato accesso agli atti per l'indisponibilità degli uffici di competenza, la verifica della regolarità edilizia si riferisce al solo riscontro documentale reperito dallo scrivente, ovvero i dati dei titoli abilitativi riportati nell'atto di provenienza e le risultanze catastali. Allo stato delle conoscenze, l'immobile risulta regolare per la legge n°47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Come sopra richiamato, il fabbricato di cui il locale è parte, è stato edificato in forza di

concessione edilizia C.E. n. 146/C/1991 del 11/05/1991. Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale coeva al rilascio del condono relativo al locale adiacente, si rileva che l'immobile presenta difformità rispetto all'ultimo titolo autorizzativo in ordine alla diminuzione della sua consistenza per annessione di una porzione dell'autorimessa al locale adiacente (bene n°1); tali irregolarità sono regolarizzabili tramite un intervento di ripristino della consistenza dell'immobile in riferimento alla superficie legittimata. Tale intervento, essendo volto a ripristinare la situazione ante quo, non modificherà la rendita ed il classamento catastali e non comporta la necessità di variazione catastale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile/APE per l'immobile a destinazione commerciale.
- Non esiste, perché non necessario, il certificato energetico dell'immobile/APE per l'immobile a destinazione autorimessa.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

LOTTO 1:
BENE N° 1 – Locale commerciale sito a Roma (RM) – Immobile ubicato all'interno del fabbricato di Via della Magliana 874C distinto con il sub.139 (Coordinate: 41°49'18.7"N, 12°23'58.0"E)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 755, Part. 204, Sub. 139, Zc. 6, Categoria C/1 e al catasto Terreni - Fg. 755, Part. 204, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
BENE N° 2 – Locale uso autorimessa sito a Roma (RM) – Immobile ubicato all'interno del fabbricato di Via della Magliana 874C distinto con il sub.140 (Coordinate: 41°49'18.7"N, 12°23'58.0"E)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 755, Part. 204, Sub. 140, Zc. 6, Categoria C/6 e al catasto Terreni - Fg. 755, Part. 204, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Si precisa che i due beni godono della presenza di un ingresso comune definito catastamente

quale bene comune non censibile ed identificato con il sub.143.

Per la valutazione dei beni è stato utilizzato il procedimento di stima sintetico-comparativa, basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato. Questi sono stati desunti sia tramite consultazione della banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (che per la zona di interesse mostra valore medio di 2.225,00€ in riferimento alla sola categoria uffici con stato conservativo normale), sia tramite analisi dei prezzi di mercato i quali si attestano per la vendita di immobili commerciali a circa 1.000,00€/mq e per la vendita di garage a circa 800,00€/mq. Al prezzo individuato per la zona vengono applicati coefficienti, determinati dalle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile. In particolare, il locale commerciale (che si presta maggiormente ad essere utilizzato come ufficio/studio professionale) non presenta visibilità su strada ed entrambi gli immobili necessitano di importanti lavori di ristrutturazione edilizia comprensivi di messa a norma delle dotazioni impiantistiche e di lavori di ripristino delle difformità riscontrate. Per il conseguimento della Sanatoria di tali difformità, individuate sulla base dell'analisi parziale della documentazione attestante la legittimità a causa del sopramenzionato mancato accesso agli atti, si stima essere necessario un esborso di circa 1.291,24€ per diritti di istruttoria, sanzione amministrativa e tributi catastali e di circa 1.000,00€ per le spese tecniche di presentazione della pratica edilizia, nonché di circa 5.500,00€ per la rimessa in pristino delle difformità non sanabili.

Per completezza di trattazione è stato individuato anche il valore catastale dei beni ed è stato calcolato anche il valore degli immobili basato sul metodo di stima analitico per capitalizzazione dei redditi.

Il valore catastale del bene n°1 risulta essere pari a: rendita catastale rivalutata x moltiplicatore catastale categoria C/1 = (€ 1.017,32 + 5%) x 40,8 = € 43.581,99. Il valore catastale del bene n°2 risulta essere pari a: rendita catastale rivalutata x moltiplicatore catastale categoria C/6 = (€ 200,18 + 5%) x 120 = € 25.222,68.

La stima secondo il metodo per capitalizzazione dei redditi tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, cui vengono detratte le spese di parte padronale, e del reddito netto capitalizzato con il tasso di capitalizzazione. Il valore si ottiene applicando la formula $V = Bf/r$ dove:

Bf è il beneficio fondiario ovvero il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione del fabbricato. Si ottiene espletando la formula:

$Bf = Rlt - \text{spese di parte padronale}$, dove:

Rlt è il reddito lordo totale annuo del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate;

le spese di parte padronale comprendenti quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfritto ed inesigibilità, sono calcolate forfettariamente in una quota pari al 25%.

r è il saggio di capitalizzazione si desume dal rapporto tra i Bf ed i valori vendita medi applicabili per fabbricati ubicati nella stessa zona e simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche valutato in 0,05 per il bene n°1 ed in 0,07 per il bene n°2.

Pertanto per il bene n°1 il valore per capitalizzazione dei redditi risulta essere:

$V = Bf/r = (Rlt - \text{spese})/r = (\text{€ } 538,05 \times 12) - 25\% / 0,05 = \text{€ } 4.842,45/0,05 = \text{€ } 96.849,00$ pari a 1.530,00 €/mq.

Pertanto per il bene n°2 il valore per capitalizzazione dei redditi risulta essere:

$V = Bf/r = (Rlt - \text{spese})/r = (\text{€ } 481,95 \times 12) - 25\% / 0,07 = \text{€ } 4.337,55/0,07 = \text{€ } 61.965,00$ pari a 810 €/mq.

Pertanto, avvalendosi della propria esperienza professionale, analizzati i prezzi per la zona, valutate le condizioni del bene e tenuto conto delle attuali condizioni del mercato immobiliare, lo scrivente ritiene che, nella fattispecie, il più attendibile valore di mercato del bene oggetto di

stima debba essere fissato in 1.400,00 €/mq da deprezzare in riferimento al locale commerciale ed in 800,00 €/mq da deprezzare in riferimento al locale garage.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €	Quota in vendita %	Totale €
Bene N° 1 - Locale commerciale sito a Roma (RM), Via della Magliana 874C	63,30	1.400,00	88.620,00	100	88.620,00
Valore di stima da deprezzare:					88.620,00
Identificativo corpo	Superficie convenzionale mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €	Quota in vendita %	Totale €
Bene N° 2 - Autorimessa sita a Roma (RM), Via della Magliana 874C	75,60	800,00	60.480,00	100	60.480,00
Valore di stima da deprezzare:					60.480,00

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica (spese tecniche; disagio tempi di rilascio; costi di ripristino)	8.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Tutto ciò premesso, la decurtazione applicata al costo/mq del bene è stimata pari a 10% per la mancanza di garanzia per vizi; la decurtazione da applicare per gli oneri di regolarizzazione sul valore finale di stima è pari a 8.000,00 €.

Pertanto:

$$[(\text{Valore di stima}) - (\text{Valore di stima} \times 0,1)] - 8.000,00\text{€} = (149.100,00\text{€} - 14.910,00\text{€}) - 8.000,00\text{€} = 126.190,00\text{€} \text{ arrotondato a } 126.000,00\text{€} \text{ (diconsi centoventiseimila/00)}$$

Valore finale di stima: € 126.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si rileva la presenza di difformità nello stato dei luoghi rispetto allo stato legittimo degli immobili desunto dall'analisi della documentazione che alla data odierna è stato possibile reperire. Per il conseguimento della Sanatoria di tali difformità, individuate sulla base dell'analisi parziale della documentazione attestante la legittimità a causa del sopramenzionato mancato accesso agli atti, si stima essere necessario un esborso stimato in circa 8.000,00€ per regolarizzazione amministrativa ed attività di ripristino delle opere realizzate comportanti la modifica della consistenza della superficie degli immobili.

CONCLUSIONI

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

Roma, li 13/07/2021

architetto Daniele Giorgi

ELENCO ALLEGATI:

1. Planimetria dello stato di fatto (aggiornamento al 13/04/2021)
2. Planimetria dello stato di fatto con sovrapposizione della consistenza legittima
3. Report fotografico (aggiornamento al 13/04/2021)
4. Estratto di mappa – F.755, p.lla 204
5. Visure storiche catastali – F.755, p.lla 204, sub.80 soppresso e sub. 139/140/143
6. Planimetrie catastali – F.755, p.lla 204, sub. 139/140/143
7. Ispezioni ipotecarie – F.755, p.lla 204, sub. 139/140
8. Copia della Concessione Edilizia C.E. n. 146/C/1991 del 11/05/1991 - Ricevute del deposito delle richieste di accesso agli atti presso gli uffici di Roma Capitale per visura e copia del fascicolo progettuale relativo alla succitata C.E. 146/C/1991 e copia della Concessione in Sanatoria
9. Atto notarile di provenienza dell'immobile per notaio Bernardo Cannata del 30/03/2010 rep. 26851 racc. 14734 ed atto notarile per notaio Bernardo Cannata del 06/10/1998 rep.11663 racc. 4058
10. Attestato di Prestazione Energetica – APE

SCHEMA RIASSUNTIVO FALLIMENTO N. 41/2013 DELLA SOCIETA' SELIT SRL**PREZZO BASE D'ASTA: € 126.000,00****LOTTO 1: Bene N° 1 – locale commerciale**

Ubicazione:	Roma (RM) – Immobile sito in Roma, Via della Magliana 874C		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 755, Part. 204, Sub. 139, Zc. 6, Categoria C/1 Identificato al catasto Terreni - Fg. 755, Part. 204, Qualità ENTE URBANO	Superficie	63,30 mq
Stato conservativo :	L'immobile, in mediocre stato conservativo, risulta non libero da cose in quanto vi sono depositati materiale ed arredi dell'attività che vi era ospitata. Le pareti interne sono tinteggiate; i pavimenti sono per in parte in piastrelle di ceramica ed in parte in laminato effetto legno. L'impianto elettrico presenta criticità in ordine allo stato di manutenzione; l'immobile è privo di impianto di climatizzazione invernale ed estiva e/o di impianto termico.		
Descrizione:	Il fabbricato ad uso commerciale/artigianale di cui l'immobile è parte si trova nel quartiere denominato "Magliana Vecchia", nell'area sud della città di Roma e ricade nel territorio dell'XI Municipio. La zona risulta ben collegata tramite trasporto pubblico con rete autobus e ferroviaria FL1 e rete stradale ed autostradale data la vicinanza al GRA ed all'Autostrada Roma-Fiumicino. Nell'area sono presenti molte attività produttive. L'accesso all'immobile avviene da un modesto slargo, che costituisce anche area di manovra, posto in corrispondenza del civico 874/C di Via della Magliana. L'affaccio principale dell'immobile, costituito da ampie finestre e porta di accesso, risulta completamente fuori terra, mentre la porzione posteriore del locale, dotato di una sola presa d'aria, risulta interrato. Nella planimetria catastale in atti, l'accesso all'immobile avviene tramite il passaggio per il sub. 143, BCNC al sub. 139 e 140. Il locale, di discreta metratura, è costituito da un ingresso che distribuisce ad una stanza finestrata ed ad altre tre stanze prive di finestre; il locale è inoltre dotato di un piccolo ambiente ad uso angolo cottura e di servizio igienico. Nel locale sono state riscontrate difformità rispetto alla planimetria catastale depositata in data 26/06/1997 la quale si suppone essere lo stato legittimo come da Concessione in Sanatoria n.140813 del 30/10/1998. In detta planimetria il locale presentava un ingresso individuato con BCNC dal quale si accedeva ad un open-space dotato di servizio igienico ed antibagno. Le difformità rilevate riguardano la modifica del sub. 143 BCNC, la realizzazione del disimpegno, dell'a.c. e dei quattro vani tramite chiusura con tramezzature in cartongesso; si rileva inoltre che il locale ha annesso una porzione della confinante autorimessa (bene n°2) con conseguente aumento della superficie utile.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta libero da persone

Bene N° 2 – autorimessa

Ubicazione:	Roma (RM) – Immobile sito in Roma, Via della Magliana 874C		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Autorimessa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 755, Part. 204, Sub. 140, Zc. 6, Categoria C/6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 755, Part. 204, Qualità ENTE URBANO	Superficie	75,60 mq
Stato conservativo:	L'immobile, in mediocre stato conservativo, risulta non libero da cose in quanto vi sono depositati materiale ed arredi dell'attività che vi era ospitata. Le pareti interne sono in parte tinteggiate; il pavimento è in piastrelle. L'impianto elettrico presenta criticità in ordine allo stato di manutenzione.		
Descrizione:	Il fabbricato di cui l'immobile è parte si trova nel quartiere denominato "Magliana Vecchia", nell'area sud della città di Roma e ricade nel territorio dell'XI Municipio. La zona risulta ben collegata tramite trasporto pubblico con rete autobus e ferroviaria FL1 e rete stradale ed autostradale data la vicinanza al GRA ed all'Autostrada Roma-Fiumicino. L'accesso all'immobile avviene da un modesto slargo, che costituisce anche area di manovra, posto in corrispondenza del civico 874/C di Via della Magliana. L'affaccio principale La zona risulta ben collegata tramite trasporto pubblico con rete autobus e ferroviaria FL1 e rete stradale ed autostradale data la vicinanza al GRA ed all'Autostrada Roma-Fiumicino. dell'immobile, costituito da un accesso carrabile, risulta completamente fuori terra, mentre la porzione posteriore del locale risulta interrato. Nella planimetria catastale in atti, l'accesso all'immobile avviene tramite il passaggio per il sub. 143, BCNC al sub. 139 e 140. L'autorimessa risulta costituita da un unico vano; nella parte terminale del locale è stata ricavata una doccia di servizio. Come rilevato per il bene n.1 nel quale sono state riscontrate difformità, l'autorimessa presenta difformità in ordine alla modifica con annessione del sub. 143 BCNC e alla riduzione della metratura che è stata parzialmente annessa all'adiacente locale ad uso commerciale (bene n°1).		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta libero da persone		