
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Busiri Vici Leonardo, nell'Esecuzione Immobiliare 1176/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Lotto 1	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Precisazioni	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali	13
Lotto 2	14
Descrizione	15
Completezza documentazione ex art. 567	15
Titolarità	15
Confini	16
Consistenza	16
Cronistoria Dati Catastali	16
Dati Catastali	17
Precisazioni	18
Stato conservativo	18
Parti Comuni	18
Servitù, censo, livello, usi civici	18
Caratteristiche costruttive prevalenti	19
Stato di occupazione	19
Provenienze Ventennali	19



Formalità pregiudizievoli.....	20
Normativa urbanistica.....	21
Regolarità edilizia.....	21
Vincoli od oneri condominiali	22
Stima / Formazione lotti.....	23
Lotto 1	23
Lotto 2	24
Riserve e particolarità da segnalare	25
Riepilogo bando d'asta	27
Lotto 1	27
Lotto 2	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1176/2023 del R.G.E.	29
Lotto 1	29
Lotto 2	29



INCARICO

In data 03/04/2024, il sottoscritto Arch. Busiri Vici Leonardo, con studio in Via Nemea, 21 - 00135 - Roma (RM), email leonardobusirivici@libero.it, PEC l.busirivici@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Emilio Longoni n. 11-39, interno B12, piano S1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Emilio Longoni n. 11-39, interno B13, piano S1



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Emilio Longoni n. 11-39, interno B12, piano S1

DESCRIZIONE

Trattasi di un box auto (interno B12) nel garage "B" posto al piano seminterrato di un corpo di fabbrica residenziale semi-intensivo, denominato "Residence Poggio D'Este", che si sviluppa in sette livelli fuori terra (oltre al piano S1 suddetto), situato ad Est della Città, in un quadrante delimitato dal Grande Raccordo Anulare di Roma, dalla Via Collatina, dalla Via di Tor sapienza e dalla Via Prenestina; l'immobile è ubicato in prossimità di quest'ultima Via, all'interno del G.R.A. e non lontano da questo (uscita n. 16). La zona, un poco periferica, è ben collegata dalla rete viaria, sono presenti spazi con verde ed alberature tra le carreggiate, ci sono anche zone in cui poter parcheggiare all'aperto, non sono presenti esercizi commerciali nelle immediate vicinanze (anche se al piano terra del medesimo fabbricato c'è un bar-gastronomia e tabacchi ben attrezzato ed alcuni uffici di CAF e patronato); di seguito, a breve distanza, vi sono altri corpi di fabbrica di servizio con funzioni specifiche: "Università Campus Bio-Medico", una sede dell'"INPS Roma Casilino Prenestino" ed il "Rome American Hospital".

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 30/11/2024.

Custode delle chiavi: Avv. Federico Canalini

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Tra gli atti risulta depositato un certificato notarile sostitutivo della documentazione ipocatastale (datato 27/11/2023) ed alcuni allegati. Il sottoscritto ha reperito le necessarie planimetrie catastali e visura storica catastale, oltre alle visure delle iscrizioni e trascrizioni dei registri immobiliari aggiornate che allega alla presente relazione tecnica peritale.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Come da Atto di Provenienza del 02/04/1993 (ovvero Atto di Compravendita, allegato), il debitore esecutato risultava coniugato in regime di separazione dei beni. Successivamente, come da Certificato Anagrafico di Stato Civile rilasciato dal Comune di Milano in data 20/10/2021 (presente in Atti), il medesimo debitore risulta di



stato libero per divorzio in data 23/05/2008.

CONFINI

Il box auto oggetto della presente esecuzione immobiliare, denominato "interno B12", confina (come da Atto di Provenienza) con: box B13, area di manovra, box B11, box B22 e box B23, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	16,60 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	3,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				20,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/10/1986 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 641, Part. 591, Sub. 545, Zc. 6 Categoria C6 Cl.5, Cons. 16 mq Rendita € 0,04 Piano S1
Dal 01/01/1992 al 02/04/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 641, Part. 591, Sub. 545, Zc. 6 Categoria C6 Cl.5, Cons. 16 mq Piano S1
Dal 02/04/1993 al 15/09/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 641, Part. 591, Sub. 545, Zc. 6 Categoria C6 Cl.5, Cons. 16 mq Piano S1
Dal 15/09/2004 al 13/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 641, Part. 591, Sub. 545, Zc. 6 Categoria C6 Cl.5, Cons. 16 mq Rendita € 20,66 Piano S1
Dal 13/01/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 641, Part. 591, Sub. 545, Zc. 6 Categoria C6 Cl.5, Cons. 16 mq Rendita € 20,66



		Piano S1
Dal 09/11/2015 al 09/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 641, Part. 591, Sub. 545, Zc. 6 Categoria C6 Cl.5, Cons. 16 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 20,66 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

- 1) I dati dal 01/10/1986 al 01/01/1992 fanno riferimento ad immobile (il box in questione) sito in via Emilio Longoni n. SC, interno B12, piano S1: "COSTITUZIONE DEL 01/10/1986 in atti dal 15/11/1999 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA AFFERENTE A (n. 145395.1/1986)" e riporta una rendita catastale di Euro 0,04 L.80.
- 2) I dati dal 01/01/1992 al 02/04/1993 fanno riferimento al medesimo immobile, medesima proprietà e medesimo indirizzo ("Senza Civico") ma riportano la "VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario" (ovvero attribuita Rendita Catastale di L. 40.000 al posto delle L. 80 precedenti).
- 3) I dati dal 02/04/1993 al 15/09/2004 sono i medesimi del punto precedente ma varia la proprietà, ovvero il bene immobile (box auto) diviene di proprietà del debitore esecutato.
- 4) I dati dal 15/09/2004 al 13/01/2009 riportano la Rendita in Euro (invece che in L.) e sono riferiti alla "Variazione del 15/09/2004 Pratica n. RM0655186 in atti dal 15/09/2004 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 59680.1/2004)"; inoltre l'indirizzo passa da "SC" a "SNC".
- 5) I dati dal 13/01/2009 al 09/11/2015 subentra la "VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/01/2009 Pratica n. RM0033703 in atti dal 13/01/2009 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (N. 1660.1/2009)": vengono attribuiti i numeri civici 11-39.
- 6) I dati dal 09/11/2015 al 09/04/2024 (quest'ultima data rappresenta quella della visura catastale effettuata dal sottoscritto ed allegata) riportano la "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie": questi ultimi erano già presenti anche nei precedenti periodi ma solo come "Consistenza".

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	641	591	545	6	C6	5	16 mq	16 mq	20,66 €	S1	



Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Dal rilievo in loco si possono confermare i dati dimensionali di superficie utile calpestabile riportati in Catasto (Agenzia delle Entrate) sia pur con una minima approssimazione in difetto (il dato catastale); sussiste corrispondenza catastale anche con i dati riportati nell'Atto di Pignoramento.

PRECISAZIONI

All'Articolo 4 dell'Atto di Provenienza/Compravendita (del 02/04/1993, allegato), "... La società venditrice ... si è riservata: ... f) - il diritto per se e suoi aventi causa di stipulare convenzioni con i proprietari di aree confinanti con l'area circostante i fabbricati di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto del presente contratto senza dover chiedere il permesso a chicchessia e senza dover corrispondere alcun corrispettivo. La parte acquirente si impegna ed obbliga a partecipare al "" costituito con atto a rogito Notaio Janiri di Roma del 15 aprile 1980 rep. 1014863, registrato a Roma il 30 aprile 1980 al n. 6421 vol. 2572 trascritto a Roma il 25 marzo 1981 al n. 17855 di formalità, avente per oggetto la manutenzione dell'urbanizzazione primaria e secondaria di tutte le aree e complessi immobiliari di proprietà della Società costituenti il consorzio stesso. Il presente comma dovrà essere riportato in tutti gli atti di trasferimento delle porzioni immobiliari come sopra acquistate."

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile è in discrete condizioni generali (considerando la destinazione d'uso), sia per quanto riguarda le superfici interne delle pareti perimetrali sia la superficie del soffitto e la pavimentazione in cemento; anche la porta metallica basculante è in discrete condizioni.

PARTI COMUNI

Essendo il box auto inserito in contesto condominiale, ovvero in un garage comune (con diversi altri box privati) al piano seminterrato di un edificio a carattere residenziale (tranne alcuni esercizi commerciali siti al piano terreno), esistono parti comuni "esterne" riscontrabili nell'area di manovra prospiciente il box medesimo oltre alle superfici carrabili del garage e della rampa di accesso a quest'ultimo (cancellata elettrica compresa).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene immobile pignorato. Si segnala solamente la presenza di tubature passanti a ridosso del soffitto (come nel resto del garage).



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il box auto pignorato è ubicato in un ampio spazio-garage, unitamente a diversi altri box auto, alla base di un imponente corpo di fabbrica (gemello di un altro disposto parallelo e poco distante) di sette livelli fuori terra oltre al piano seminterrato del garage stesso. In quest'ultimo livello sono presenti pilastri e travi a vista facenti parte della struttura portante di tipo puntiforme a telaio (travi e pilastri, appunto) in calcestruzzo armato. Tramite una rampa carrabile si può scendere dal livello stradale fino al livello garage; quest'ultimo presenta una cancellata di chiusura ed è pavimentato in cemento battuto; pareti e soffitti sono lasciati allo stato grezzo; . Il box presenta anch'esso una chiusura a porta basculante metallica (con griglia superiore di aerazione); l'altezza interna del box medesimo è di metri 3.50 (come indicato anche in planimetria catastale). Sono presenti parti della struttura portante in calcestruzzo armato dell'edificio (travi e pilastri/setti lasciati "a faccia vista"). Si nota tubatura orizzontale passante a soffitto. E' presente impianto elettrico per l'illuminazione (funzionante).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile pignorato risulta libero e nella disponibilità del proprietario (anche se al momento attuale è in custodia al Custode Giudiziario).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/04/1993	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giorgio Giorgi di Roma	02/04/1993	54475	8229
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	14/04/1993	28273	14887
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



Alla data dell'ispezione ipotecaria del 09/04/2024, effettuata dal sottoscritto, non risultavano atti successivi al pignoramento relativo alla presente esecuzione immobiliare. L'Atto di Provenienza viene inserito come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 09/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 09/06/2006
Reg. gen. 74904 - Reg. part. 20471
Importo: € 78.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 76.098,86
Data: 06/06/2006
N° repertorio: 327

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 02/05/2008
Reg. gen. 55200 - Reg. part. 30139
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 02/09/2020
Reg. gen. 87069 - Reg. part. 60425
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 22/11/2023
Reg. gen. 141718 - Reg. part. 104382
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Si precisa che le prime due formalità sono presenti solamente nella ispezione ipotecaria per soggetto (oltre che nella certificazione notarile in atti) e non risultano in quella per immobile, mentre le ultime due formalità sono presenti sia nella ispezione per soggetto che in quella specifica per singolo immobile (in quest'ultima non risultano le prime due formalità). Si allegano le ispezioni suddette e la nota della prima formalità.



NORMATIVA URBANISTICA

In base alla Visura di Piano Regolatore Generale del Comune di Roma effettuata dal sottoscritto in data 16/10/2024 presso gli uffici del Comune di Roma (Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, Direzione Pianificazione Generale, Ufficio Certificazioni Urbanistiche, Sala Visure e SIT, Viale della Civiltà del Lavoro n. 10 Roma) ed in base alle ricerche del sottoscritto sul sito internet del Comune di Roma/Roma Capitale, il bene immobile oggetto della presente relazione tecnica peritale ricade in: Piano Regolatore Generale della Città di Roma vigente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008 e con successiva Delibera del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07.06.2016, Elaborati prescrittivi, 3 Sistemi e Regole 1:10.000, foglio 19.

Dalla visura presso il suddetto ufficio risulta che l'immobile pignorato ricade in:

"Sistemi e Regole; Sistema insediativo della città consolidata (Artt. 44 e 45 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale sopra citato); Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) (Art. 48 delle N.T.A. del P.R.G.); Rete ecologica nessuna prescrizione; Standards urbanistici sull'edificio nessuna indicazione; Carta per la qualità nessuna indicazione; Non risultano Usi Civici. Nel Piano Regolatore Generale previgente era Zona M2: Nel 1965 (approvazione P.R.G.) era Zona L1 (Attività industriali...), nel 1971-72 (approvazione della variante) è divenuta Zona M2: Attrezzature di servizi privati.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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. L'immobile risulta agibile.

All'Articolo 8 dell'Atto di Provenienza/Compravendita (del 02/04/1993, allegato), "... la parte venditrice... - Ai sensi della Legge 47/1985, assumendone la relativa responsabilità, dichiara: - che l'immobile oggetto del presente atto è stato edificato in forza della Licenza di costruzione n. 464 del nove agosto 1975 e successiva variante del nove agosto 1976 n. 788" (allegate, unitamente alla dichiarazione di agibilità del 15 ottobre 1980) ", ed i cui lavori sono stati iniziati il 13 giugno 1976 ed ultimati il 30 aprile 1980, successiva concessione n. 63/c del 24 febbraio 1986, sull'area riportata nel NCT di Roma al foglio 641 particelle 591 e 64. e che per l'immobile oggetto del presente atto, non sono state eseguite opere che richiedano concessione o autorizzazione in sanatoria, e che lo stesso immobile non ha subito aumenti di cubatura o di superficie utile."

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali, tuttavia

in seguito a recenti informazioni ricevute dall'Amministratore del Condominio, per il box auto pignorato B12 le spese condominiali bimestrali per l'annualità 2024-2025 ("con inizio a maggio e termine ad aprile") sono di Euro 27,00.

Inoltre il Condominio in data 31/01/2025 è intervenuto nella presente procedura esecutiva immobiliare depositando ricorso concernente la posizione debitoria del debitore esecutato ove è riportata "la complessiva somma di € 15.511,72 oltre interessi maturati e maturandi sino al soddisfo nonché spese e competenze professionali, rimborso forfettario 15%, iva e cap di legge."



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Emilio Longoni n. 11-39, interno B13, piano S1

DESCRIZIONE

Trattasi di un box auto (interno B13) nel garage "B" posto al piano seminterrato di un corpo di fabbrica residenziale semi-intensivo, denominato "", che si sviluppa in sette livelli fuori terra (oltre al piano S1 suddetto), situato ad Est della Città, in un quadrante delimitato dal Grande Raccordo Anulare di Roma, dalla Via Collatina, dalla Via di Tor sapienza e dalla Via Prenestina; l'immobile è ubicato in prossimità di quest'ultima Via, all'interno del G.R.A. e non lontano da questo (uscita n. 16). La zona, un poco periferica, è ben collegata dalla rete viaria, sono presenti spazi con verde ed alberature tra le carreggiate, ci sono anche zone in cui poter parcheggiare all'aperto, non sono presenti esercizi commerciali nelle immediate vicinanze (anche se al piano terra del medesimo fabbricato c'è un bar-gastronomia e tabacchi ben attrezzato ed alcuni uffici di CAF e patronato); di seguito, a breve distanza, vi sono altri corpi di fabbrica di servizio con funzioni specifiche: "Università Campus Bio-Medico", una sede dell'"INPS Roma Casilino Prenestino" ed il "Rome American Hospital".

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 30/11/2024.

Custode delle chiavi: Avv. Federico Canalini

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Tra gli atti risulta depositato un certificato notarile sostitutivo della documentazione ipocatastale (datato 27/11/2023) ed alcuni allegati. Il sottoscritto ha reperito le necessarie planimetrie catastali e visura storica catastale, oltre alle visure delle iscrizioni e trascrizioni dei registri immobiliari aggiornate che allega alla presente relazione tecnica peritale.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Come da Atto di Provenienza del 02/04/1993 (ovvero Atto di Compravendita, allegato), il debitore esecutato risultava coniugato in regime di separazione dei beni. Successivamente, come da Certificato Anagrafico di Stato Civile rilasciato dal Comune di Milano in data 20/10/2021 (presente in Atti), il medesimo debitore risulta di



stato libero per divorzio in data 23/05/2008.

CONFINI

Il box auto oggetto della presente esecuzione immobiliare, denominato "interno B13", confina (come da Atto di Provenienza) con: box B14, area di manovra, box B12, box B23 e box B24, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	16,70 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	3,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				20,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/10/1986 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 641, Part. 591, Sub. 546, Zc. 6 Categoria C6 Cl.5, Cons. 16 mq Rendita € 0,04 Piano S1
Dal 01/01/1992 al 02/04/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 641, Part. 591, Sub. 546, Zc. 6 Categoria C6 Cl.5, Cons. 16 mq Piano S1
Dal 02/04/1993 al 15/09/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 641, Part. 591, Sub. 546, Zc. 6 Categoria C6 Cl.5, Cons. 16 mq Piano S1
Dal 15/09/2004 al 13/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 641, Part. 591, Sub. 546, Zc. 6 Categoria C6 Cl.5, Cons. 16 mq Rendita € 20,66 Piano S1
Dal 13/01/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 641, Part. 591, Sub. 546, Zc. 6 Categoria C6 Cl.5, Cons. 16 mq Rendita € 20,66



		Piano S1
Dal 09/11/2015 al 09/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 641, Part. 591, Sub. 546, Zc. 6 Categoria C6 Cl.5, Cons. 16 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 20,66 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

- 1) I dati dal 01/10/1986 al 01/01/1992 fanno riferimento ad immobile (il box in questione) sito in via Emilio Longoni n. SC, interno B13, piano S1: "COSTITUZIONE DEL 01/10/1986 in atti dal 15/11/1999 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA AFFERENTE A (n. 145395.1/1986)" e riporta una rendita catastale di Euro 0,04 L.80.
- 2) I dati dal 01/01/1992 al 02/04/1993 fanno riferimento al medesimo immobile, medesima proprietà e medesimo indirizzo ("Senza Civico") ma riportano la "VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario" (ovvero attribuita Rendita Catastale di L. 40.000 al posto delle L. 80 precedenti).
- 3) I dati dal 02/04/1993 al 15/09/2004 sono i medesimi del punto precedente ma varia la proprietà, ovvero il bene immobile (box auto) diviene di proprietà del debitore esecutato.
- 4) I dati dal 15/09/2004 al 13/01/2009 riportano la Rendita in Euro (invece che in L.) e sono riferiti alla "Variazione del 15/09/2004 Pratica n. RM0655219 in atti dal 15/09/2004 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 59681.1/2004)"; inoltre l'indirizzo passa da "SC" a "SNC".
- 5) I dati dal 13/01/2009 al 09/11/2015 subentra la "VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/01/2009 Pratica n. RM0033703 in atti dal 13/01/2009 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (N. 1660.1/2009)": vengono attribuiti i numeri civici 11-39.
- 6) I dati dal 09/11/2015 al 09/04/2024 (quest'ultima data rappresenta quella della visura catastale effettuata dal sottoscritto ed allegata) riportano la "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie": questi ultimi erano già presenti anche nei precedenti periodi ma solo come "Consistenza".

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	641	591	546	6	C6	5	16 mq	16 mq	20,66 €	S1	



Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Dal rilievo in loco si possono confermare i dati dimensionali di superficie utile calpestabile riportati in Catasto (Agenzia delle Entrate) sia pur con una minima approssimazione in difetto (il dato catastale); sussiste corrispondenza catastale anche con i dati riportati nell'Atto di Pignoramento.

PRECISAZIONI

All'Articolo 4 dell'Atto di Provenienza/Compravendita (del 02/04/1993, allegato), "... La società venditrice ... si è riservata: ... f) - il diritto per se e suoi aventi causa di stipulare convenzioni con i proprietari di aree confinanti con l'area circostante i fabbricati di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto del presente contratto senza dover chiedere il permesso a chicchessia e senza dover corrispondere alcun corrispettivo. La parte acquirente si impegna ed obbliga a partecipare al "" costituito con atto a rogito Notaio Janiri di Roma del 15 aprile 1980 rep. 1014863, registrato a Roma il 30 aprile 1980 al n. 6421 vol. 2572 trascritto a Roma il 25 marzo 1981 al n. 17855 di formalità, avente per oggetto la manutenzione dell'urbanizzazione primaria e secondaria di tutte le aree e complessi immobiliari di proprietà della Società costituenti il consorzio stesso. Il presente comma dovrà essere riportato in tutti gli atti di trasferimento delle porzioni immobiliari come sopra acquistate."

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile è in discrete condizioni generali (considerando la destinazione d'uso), sia per quanto riguarda le superfici interne delle pareti perimetrali sia la superficie del soffitto e la pavimentazione in cemento; anche la porta metallica basculante è in discrete condizioni.

PARTI COMUNI

Essendo il box auto inserito in contesto condominiale, ovvero in un garage comune (con diversi altri box privati) al piano seminterrato di un edificio a carattere residenziale (tranne alcuni esercizi commerciali siti al piano terreno), esistono parti comuni "esterne" riscontrabili nell'area di manovra prospiciente il box medesimo oltre alle superfici carrabili del garage e della rampa di accesso a quest'ultimo (cancellata elettrica compresa).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene immobile pignorato. Si segnala solamente la presenza di tubature passanti a ridosso del soffitto (come nel resto del garage).



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il box auto pignorato è ubicato in un ampio spazio-garage, unitamente a diversi altri box auto, alla base di un imponente corpo di fabbrica (gemello di un altro disposto parallelo e poco distante) di sette livelli fuori terra oltre al piano seminterrato del garage stesso. In quest'ultimo livello sono presenti pilastri e travi a vista facenti parte della struttura portante di tipo puntiforme a telaio (travi e pilastri, appunto) in calcestruzzo armato. Tramite una rampa carrabile si può scendere dal livello stradale fino al livello garage; quest'ultimo presenta una cancellata di chiusura ed è pavimentato in cemento battuto; pareti e soffitti sono lasciati allo stato grezzo; . Il box presenta anch'esso una chiusura a porta basculante metallica (con griglia superiore di aerazione); l'altezza interna del box medesimo è di metri 3.50 (come indicato anche in planimetria catastale). Sono presenti parti della struttura portante in calcestruzzo armato dell'edificio (travi e pilastri/setti lasciati "a faccia vista"). Si nota tubatura orizzontale passante a soffitto. E' presente impianto elettrico per l'illuminazione (funzionante).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile pignorato risulta libero e nella disponibilità del proprietario (anche se al momento attuale è in custodia al Custode Giudiziario).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/04/1993	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giorgio Giorgi di Roma	02/04/1993	54475	8229
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	14/04/1993	28273	14887
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



Alla data dell'ispezione ipotecaria del 09/04/2024, effettuata dal sottoscritto, non risultavano atti successivi al pignoramento relativo alla presente esecuzione immobiliare. L'Atto di Provenienza viene inserito come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 09/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 09/06/2006
Reg. gen. 74904 - Reg. part. 20471
Importo: € 78.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 76.098,86
Data: 06/06/2006
N° repertorio: 327

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 02/05/2008
Reg. gen. 55200 - Reg. part. 30139
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 02/09/2020
Reg. gen. 87069 - Reg. part. 60425
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 22/11/2023
Reg. gen. 141718 - Reg. part. 104382
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Si precisa che le prime due formalità sono presenti solamente nella ispezione ipotecaria per soggetto (oltre che nella certificazione notarile in atti) e non risultano in quella per immobile, mentre le ultime due formalità sono presenti sia nella ispezione per soggetto che in quella specifica per singolo immobile (in quest'ultima non risultano le prime due formalità). Si allegano le ispezioni suddette e la nota della prima formalità.



NORMATIVA URBANISTICA

In base alla Visura di Piano Regolatore Generale del Comune di Roma effettuata dal sottoscritto in data 16/10/2024 presso gli uffici del Comune di Roma (Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, Direzione Pianificazione Generale, Ufficio Certificazioni Urbanistiche, Sala Visure e SIT, Viale della Civiltà del Lavoro n. 10 Roma) ed in base alle ricerche del sottoscritto sul sito internet del Comune di Roma/Roma Capitale, il bene immobile oggetto della presente relazione tecnica peritale ricade in: Piano Regolatore Generale della Città di Roma vigente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008 e con successiva Delibera del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07.06.2016, Elaborati prescrittivi, 3 Sistemi e Regole 1:10.000, foglio 19.

Dalla visura presso il suddetto ufficio risulta che l'immobile pignorato ricade in:

"Sistemi e Regole; Sistema insediativo della città consolidata (Artt. 44 e 45 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale sopra citato); Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) (Art. 48 delle N.T.A. del P.R.G.); Rete ecologica nessuna prescrizione; Standards urbanistici sull'edificio nessuna indicazione; Carta per la qualità nessuna indicazione; Non risultano Usi Civici. Nel Piano Regolatore Generale previgente era Zona M2: Nel 1965 (approvazione P.R.G.) era Zona L1 (Attività industriali...), nel 1971-72 (approvazione della variante) è divenuta Zona M2: Attrezzature di servizi privati.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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. L'immobile risulta agibile.

All'Articolo 8 dell'Atto di Provenienza/Compravendita (del 02/04/1993, allegato), "... la parte venditrice... - Ai sensi della Legge 47/1985, assumendone la relativa responsabilità, dichiara: - che l'immobile oggetto del presente atto è stato edificato in forza della Licenza di costruzione n. 464 del nove agosto 1975 e successiva variante del nove agosto 1976 n. 788" (allegate, unitamente alla dichiarazione di agibilità del 15 ottobre 1980) ", ed i cui lavori sono stati iniziati il 13 giugno 1976 ed ultimati il 30 aprile 1980, successiva concessione n. 63/c del 24 febbraio 1986, sull'area riportata nel NCT di Roma al foglio 641 particelle 591 e 64. e che per l'immobile oggetto del presente atto, non sono state eseguite opere che richiedano concessione o autorizzazione in sanatoria, e che lo stesso immobile non ha subito aumenti di cubatura o di superficie utile."

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali, tuttavia

in seguito a recenti informazioni ricevute dall'Amministratore del Condominio, per il box auto pignorato B13 le spese condominiali bimestrali per l'annualità 2024-2025 ("con inizio a maggio e termine ad aprile") sono di Euro 31,00.

Inoltre il Condominio in data 31/01/2025 è intervenuto nella presente procedura esecutiva immobiliare depositando ricorso concernente la posizione debitoria del debitore esecutato ove è riportata "la complessiva somma di € 15.511,72 oltre interessi maturati e maturandi sino al soddisfo nonché spese e competenze professionali, rimborso forfettario 15%, iva e cap di legge."



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre alla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, 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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Emilio Longoni n. 11-39, interno B12, piano S1
Trattasi di un box auto (interno B12) nel garage "B" posto al piano seminterrato di un corpo di fabbrica residenziale semi-intensivo, denominato "", che si sviluppa in sette livelli fuori terra (oltre al piano S1 suddetto), situato ad Est della Città, in un quadrante delimitato dal Grande Raccordo Anulare di Roma, dalla Via Collatina, dalla Via di Tor sapienza e dalla Via Prenestina; l'immobile è ubicato in prossimità di quest'ultima Via, all'interno del G.R.A. e non lontano da questo (uscita n. 16). La zona, un poco periferica, è ben collegata dalla rete viaria, sono presenti spazi con verde ed alberature tra le carreggiate, ci sono anche zone in cui poter parcheggiare all'aperto, non sono presenti esercizi commerciali nelle immediate vicinanze (anche se al piano terra del medesimo fabbricato c'è un bar-gastronomia e tabacchi ben attrezzato ed alcuni uffici di CAF e patronato); di seguito, a breve distanza, vi sono altri corpi di fabbrica di servizio con funzioni specifiche: "Università Campus Bio-Medico", una sede dell'"INPS Roma Casilino Prenestino" ed il "Rome American Hospital".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 641, Part. 591, Sub. 545, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 20.000,00

Per calcolare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento è stato usato il metodo comparativo diretto (ovvero stima sintetica), basato su un'attenta analisi delle compravendite avvenute nella zona, anche presso agenzie immobiliari (su strada e on-line), considerando immobili simili per tipologia, volume, taglio delle superfici, caratteristiche costruttive, ecc.. La stima di un bene immobile si effettua sulla base di una serie di variabili, tra le quali: ubicazione, esposizione, caratteristiche e peculiarità della zona, collegamenti, stato di manutenzione, consistenza, epoca della costruzione, struttura e materiali costruttivi del corpo di fabbrica, aspetto architettonico-morfologico, dati metrici, stato di occupazione del bene e la situazione del mercato (domanda e offerta); tutti questi elementi in coesistenza concorrono alla valutazione finale. Ai fini di una stima il più possibile attendibile ed "ufficiale" è stata valutata anche e principalmente la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare, che si basa sugli elementi variabili sopra elencati) ove sono disponibili schede tecniche che riportano valori economici a metro quadrato (minimi e massimi) per tipologia, stato conservativo e tipo di superficie (netta o lorda) basati su puntuali ed approfondite indagini periodiche semestrali sulle effettive compravendite immobiliari avvenute per zona; l'ultimo semestre disponibile e quindi il più aggiornato è il primo del 2024: nel caso in questione trattasi della Fascia/zona: Suburbana/TOR SAPIENZA-ZONA INDUSTRIALE VIA DELL'OMO (VIALE GIORGIO DE CHIRICO), Codice di zona: E14, Microzona catastale n.: 109, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale; la Tipologia presa in considerazione



è quella dei "Box", Stato conservativo "Normale" (l'unico disponibile), Valore di Mercato (€/mq) Minimo 800 €/mq Massimo 1200 €/mq, Superficie Lorda. Riguardo l'immobile pignorato, vista la situazione generale (sia di condizioni che di ubicazione, ecc.) si assume il valore medio a metro quadrato della quotazione O.M.I., ovvero € 1000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Posto auto Roma (RM) - Via Emilio Longoni n. 11-39, interno B12, piano S1	20,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 20.000,00	100,00%	€ 20.000,00
Valore di stima:					€ 20.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Emilio Longoni n. 11-39, interno B13, piano S1
 Trattasi di un box auto (interno B13) nel garage "B" posto al piano seminterrato di un corpo di fabbrica residenziale semi-intensivo, denominato "", che si sviluppa in sette livelli fuori terra (oltre al piano S1 suddetto), situato ad Est della Città, in un quadrante delimitato dal Grande Raccordo Anulare di Roma, dalla Via Collatina, dalla Via di Tor sapienza e dalla Via Prenestina; l'immobile è ubicato in prossimità di quest'ultima Via, all'interno del G.R.A. e non lontano da questo (uscita n. 16). La zona, un poco periferica, è ben collegata dalla rete viaria, sono presenti spazi con verde ed alberature tra le carreggiate, ci sono anche zone in cui poter parcheggiare all'aperto, non sono presenti esercizi commerciali nelle immediate vicinanze (anche se al piano terra del medesimo fabbricato c'è un bar-gastronomia e tabacchi ben attrezzato ed alcuni uffici di CAF e patronato); di seguito, a breve distanza, vi sono altri corpi di fabbrica di servizio con funzioni specifiche: "Università Campus Bio-Medico", una sede dell'"INPS Roma Casilino Prenestino" ed il "Rome American Hospital".
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 641, Part. 591, Sub. 546, Zc. 6, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 20.000,00

Per calcolare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento è stato usato il metodo comparativo diretto (ovvero stima sintetica), basato su un'attenta analisi delle compravendite avvenute nella zona, anche presso agenzie immobiliari (su strada e on-line), considerando immobili simili per tipologia, volume, taglio delle superfici, caratteristiche costruttive, ecc.. La stima di un bene immobile si effettua sulla base di una serie di variabili, tra le quali: ubicazione, esposizione, caratteristiche e peculiarità della zona, collegamenti, stato di manutenzione, consistenza, epoca della costruzione, struttura e materiali costruttivi del corpo di fabbrica, aspetto architettonico-morfologico, dati metrici, stato di occupazione del bene e la situazione del mercato (domanda e offerta); tutti questi elementi in coesistenza concorrono alla valutazione finale. Ai fini di una stima il più possibile attendibile ed "ufficiale" è stata valutata anche e principalmente la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare, che si basa sugli elementi variabili sopra elencati) ove sono disponibili schede tecniche che riportano valori economici a metro quadrato (minimi e massimi) per tipologia, stato conservativo e tipo di superficie (netta o lorda) basati su puntuali ed approfondite indagini periodiche semestrali sulle effettive compravendite immobiliari avvenute per zona; l'ultimo semestre disponibile e quindi il più aggiornato è il primo del



2024: nel caso in questione trattasi della Fascia/zona: Suburbana/TOR SAPIENZA-ZONA INDUSTRIALE VIA DELL'OMO (VIALE GIORGIO DE CHIRICO), Codice di zona: E14, Microzona catastale n.: 109, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale; la Tipologia presa in considerazione è quella dei "Box", Stato conservativo "Normale" (l'unico disponibile), Valore di Mercato (€/mq) Minimo 800 €/mq Massimo 1200 €/mq, Superficie Lorda. Riguardo l'immobile pignorato, vista la situazione generale (sia di condizioni che di ubicazione, ecc.) si assume il valore medio a metro quadrato della quotazione O.M.I., ovvero € 1000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - Via Emilio Longoni n. 11-39, interno B13, piano S1	20,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 20.000,00	100,00%	€ 20.000,00
				Valore di stima:	€ 20.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Alla data dell'accesso in loco (30/11/2024) all'interno dell'immobile pignorato (box auto) erano presenti molti e diversi materiali edili e non.

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

Roma, li 27/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Busiri Vici Leonardo
(firmato digitalmente)

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - 2 Verbali accessi (Aggiornamento al 30/11/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita (Aggiornamento al 02/04/1993)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Licenza N. 464/75 + Variante N. 788/76 + Abitabilità 1980-84 (Aggiornamento al 17/10/1984)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa (Aggiornamento al 09/04/2024)



- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Sub 545 (Box B12) + Sub 546 (Box B13) (Aggiornamento al 09/04/2024)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Storiche Sub 545 (Box B12) + Sub 546 (Box B13) (Aggiornamento al 09/04/2024)
- ✓ N° 2 Foto (Aggiornamento al 30/11/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie Sub 545 (Box B12) + Sub 546 (Box B13) + per soggetto + nota (Aggiornamento al 09/04/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia privacy (Aggiornamento al 09/03/2025)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Emilio Longoni n. 11-39, interno B12, piano S1
Trattasi di un box auto (interno B12) nel garage "B" posto al piano seminterrato di un corpo di fabbrica residenziale semi-intensivo, denominato "", che si sviluppa in sette livelli fuori terra (oltre al piano S1 suddetto), situato ad Est della Città, in un quadrante delimitato dal Grande Raccordo Anulare di Roma, dalla Via Collatina, dalla Via di Tor sapienza e dalla Via Prenestina; l'immobile è ubicato in prossimità di quest'ultima Via, all'interno del G.R.A. e non lontano da questo (uscita n. 16). La zona, un poco periferica, è ben collegata dalla rete viaria, sono presenti spazi con verde ed alberature tra le carreggiate, ci sono anche zone in cui poter parcheggiare all'aperto, non sono presenti esercizi commerciali nelle immediate vicinanze (anche se al piano terra del medesimo fabbricato c'è un bar-gastronomia e tabacchi ben attrezzato ed alcuni uffici di CAF e patronato); di seguito, a breve distanza, vi sono altri corpi di fabbrica di servizio con funzioni specifiche: "Università Campus Bio-Medico", una sede dell'"INPS Roma Casilino Prenestino" ed il "Rome American Hospital". Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 641, Part. 591, Sub. 545, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In base alla Visura di Piano Regolatore Generale del Comune di Roma effettuata dal sottoscritto in data 16/10/2024 presso gli uffici del Comune di Roma (Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, Direzione Pianificazione Generale, Ufficio Certificazioni Urbanistiche, Sala Visure e SIT, Viale della Civiltà del Lavoro n. 10 Roma) ed in base alle ricerche del sottoscritto sul sito internet del Comune di Roma/Roma Capitale, il bene immobile oggetto della presente relazione tecnica peritale ricade in: Piano Regolatore Generale della Città di Roma vigente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008 e con successiva Delibera del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07.06.2016, Elaborati prescrittivi, 3 Sistemi e Regole 1:10.000, foglio 19. Dalla visura presso il suddetto ufficio risulta che l'immobile pignorato ricade in: "Sistemi e Regole; Sistema insediativo della città consolidata (Artt. 44 e 45 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale sopra citato); Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) (Art. 48 delle N.T.A. del P.R.G.); Rete ecologica nessuna prescrizione; Standards urbanistici sull'edificio nessuna indicazione; Carta per la qualità nessuna indicazione; Non risultano Usi Civici. Nel Piano Regolatore Generale previgente era Zona M2: Nel 1965 (approvazione P.R.G.) era Zona L1 (Attività industriali...), nel 1971-72 (approvazione della variante) è divenuta Zona M2: Attrezzature di servizi privati.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Emilio Longoni n. 11-39, interno B13, piano S1
Trattasi di un box auto (interno B13) nel garage "B" posto al piano seminterrato di un corpo di fabbrica residenziale semi-intensivo, denominato "", che si sviluppa in sette livelli fuori terra (oltre al piano S1 suddetto), situato ad Est della Città, in un quadrante delimitato dal Grande Raccordo Anulare di Roma, dalla Via Collatina, dalla Via di Tor sapienza e dalla Via Prenestina; l'immobile è ubicato in prossimità di quest'ultima Via, all'interno del G.R.A. e non lontano da questo (uscita n. 16). La zona, un poco periferica, è ben collegata dalla rete viaria, sono presenti spazi con verde ed alberature tra le carreggiate, ci sono anche zone in cui poter parcheggiare all'aperto, non sono presenti esercizi commerciali nelle immediate vicinanze (anche se al piano terra del medesimo fabbricato c'è un bar-gastronomia e tabacchi ben attrezzato ed alcuni uffici di CAF e patronato); di seguito, a breve distanza, vi sono altri corpi di fabbrica di servizio con funzioni specifiche: "Università Campus Bio-Medico", una sede dell'"INPS Roma Casilino Prenestino" ed il "Rome American Hospital". Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 641, Part. 591, Sub. 546, Zc. 6, Categoria C6



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In base alla Visura di Piano Regolatore Generale del Comune di Roma effettuata dal sottoscritto in data 16/10/2024 presso gli uffici del Comune di Roma (Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, Direzione Pianificazione Generale, Ufficio Certificazioni Urbanistiche, Sala Visure e SIT, Viale della Civiltà del Lavoro n. 10 Roma) ed in base alle ricerche del sottoscritto sul sito internet del Comune di Roma/Roma Capitale, il bene immobile oggetto della presente relazione tecnica peritale ricade in: Piano Regolatore Generale della Città di Roma vigente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008 e con successiva Delibera del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07.06.2016, Elaborati prescrittivi, 3 Sistemi e Regole 1:10.000, foglio 19. Dalla visura presso il suddetto ufficio risulta che l'immobile pignorato ricade in: "Sistemi e Regole; Sistema insediativo della città consolidata (Artt. 44 e 45 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale sopra citato); Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) (Art. 48 delle N.T.A. del P.R.G.); Rete ecologica nessuna prescrizione; Standards urbanistici sull'edificio nessuna indicazione; Carta per la qualità nessuna indicazione; Non risultano Usi Civici. Nel Piano Regolatore Generale previgente era Zona M2: Nel 1965 (approvazione P.R.G.) era Zona L1 (Attività industriali...), nel 1971-72 (approvazione della variante) è divenuta Zona M2: Attrezzature di servizi privati.



SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 1176/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Emilio Longoni n. 11-39, interno B12, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 641, Part. 591, Sub. 545, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	20,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile è in discrete condizioni generali (considerando la destinazione d'uso), sia per quanto riguarda le superfici interne delle pareti perimetrali sia la superficie del soffitto e la pavimentazione in cemento; anche la porta metallica basculante è in discrete condizioni.		
Descrizione:	Trattasi di un box auto (interno B12) nel garage "B" posto al piano seminterrato di un corpo di fabbrica residenziale semi-intensivo, denominato "", che si sviluppa in sette livelli fuori terra (oltre al piano S1 suddetto), situato ad Est della Città, in un quadrante delimitato dal Grande Raccordo Anulare di Roma, dalla Via Collatina, dalla Via di Tor sapienza e dalla Via Prenestina; l'immobile è ubicato in prossimità di quest'ultima Via, all'interno del G.R.A. e non lontano da questo (uscita n. 16). La zona, un poco periferica, è ben collegata dalla rete viaria, sono presenti spazi con verde ed alberature tra le carreggiate, ci sono anche zone in cui poter parcheggiare all'aperto, non sono presenti esercizi commerciali nelle immediate vicinanze (anche se al piano terra del medesimo fabbricato c'è un bar-gastronomia e tabacchi ben attrezzato ed alcuni uffici di CAF e patronato); di seguito, a breve distanza, vi sono altri corpi di fabbrica di servizio con funzioni specifiche: "Università Campus Bio-Medico", una sede dell'"INPS Roma Casilino Prenestino" ed il "Rome American Hospital".		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Emilio Longoni n. 11-39, interno B13, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 641, Part. 591, Sub. 546, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	20,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile è in discrete condizioni generali (considerando la destinazione d'uso), sia per quanto riguarda le superfici interne delle pareti perimetrali sia la superficie del soffitto e la pavimentazione in cemento; anche la porta metallica basculante è in discrete condizioni.		
Descrizione:	Trattasi di un box auto (interno B13) nel garage "B" posto al piano seminterrato di un corpo di fabbrica residenziale semi-intensivo, denominato "", che si sviluppa in sette livelli fuori terra (oltre al piano S1 suddetto), situato ad Est della Città, in un quadrante delimitato dal Grande Raccordo Anulare di Roma, dalla Via Collatina, dalla Via di Tor sapienza e dalla Via Prenestina; l'immobile è ubicato in prossimità di quest'ultima Via, all'interno del G.R.A. e non lontano da questo (uscita n. 16). La zona, un poco periferica, è ben collegata dalla rete viaria, sono presenti spazi con verde ed alberature tra le carreggiate, ci sono anche zone in cui poter parcheggiare all'aperto, non sono presenti esercizi commerciali nelle immediate vicinanze (anche se al piano terra del medesimo fabbricato c'è un bar-gastronomia e		



	tabacchi ben attrezzato ed alcuni uffici di CAF e patronato); di seguito, a breve distanza, vi sono altri corpi di fabbrica di servizio con funzioni specifiche: "Università Campus Bio-Medico", una sede dell'"INPS Roma Casilino Prenestino" ed il "Rome American Hospital".
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

