
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sasso Raffaella, nell'Esecuzione Immobiliare 972/2022 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]

contro

[REDACTED]
Partita IVA: [REDACTED]

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Monte Giberto 11, interno 20, piano S1	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Monte Giberto 11, interno 22, piano S1	5
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Monte Giberto 11, interno 23, piano S1	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Monte Giberto 11, interno 20, piano S1	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Monte Giberto 11, interno 22, piano S1	6
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Monte Giberto 11, interno 23, piano S1	6
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Monte Giberto 11, interno 20, piano S1	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Monte Giberto 11, interno 22, piano S1	7
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Monte Giberto 11, interno 23, piano S1	8
Confini	8
Bene N° 1 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Monte Giberto 11, interno 20, piano S1	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Monte Giberto 11, interno 22, piano S1	8
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Monte Giberto 11, interno 23, piano S1	9
Consistenza	9
Bene N° 1 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Monte Giberto 11, interno 20, piano S1	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Monte Giberto 11, interno 22, piano S1	9
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Monte Giberto 11, interno 23, piano S1	9
Cronistoria Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Monte Giberto 11, interno 20, piano S1	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Monte Giberto 11, interno 22, piano S1	11
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Monte Giberto 11, interno 23, piano S1	12
Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Monte Giberto 11, interno 20, piano S1	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Monte Giberto 11, interno 22, piano S1	13
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Monte Giberto 11, interno 23, piano S1	13
Precisazioni.....	14
Bene N° 1 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Monte Giberto 11, interno 20, piano S1	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Monte Giberto 11, interno 22, piano S1	14
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Monte Giberto 11, interno 23, piano S1	15
Patti	15
Bene N° 1 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Monte Giberto 11, interno 20, piano S1	15

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Monte Giberto 11, interno 22, piano S1	15
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Monte Giberto 11, interno 23, piano S1	15
Stato conservativo.....	16
Bene N° 1 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Monte Giberto 11, interno 20, piano S1	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Monte Giberto 11, interno 22, piano S1	16
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Monte Giberto 11, interno 23, piano S1	16
Parti Comuni.....	16
Bene N° 1 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Monte Giberto 11, interno 20, piano S1	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Monte Giberto 11, interno 22, piano S1	16
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Monte Giberto 11, interno 23, piano S1	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Bene N° 1 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Monte Giberto 11, interno 20, piano S1	17
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Monte Giberto 11, interno 22, piano S1	17
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Monte Giberto 11, interno 23, piano S1	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Bene N° 1 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Monte Giberto 11, interno 20, piano S1	17
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Monte Giberto 11, interno 22, piano S1	18
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Monte Giberto 11, interno 23, piano S1	18
Stato di occupazione.....	18
Bene N° 1 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Monte Giberto 11, interno 20, piano S1	18
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Monte Giberto 11, interno 22, piano S1	18
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Monte Giberto 11, interno 23, piano S1	18
Provenienze Ventennali.....	19
Bene N° 1 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Monte Giberto 11, interno 20, piano S1	19
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Monte Giberto 11, interno 22, piano S1	19
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Monte Giberto 11, interno 23, piano S1	20
Formalità pregiudizievoli.....	20
Bene N° 1 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Monte Giberto 11, interno 20, piano S1	20
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Monte Giberto 11, interno 22, piano S1	21
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Monte Giberto 11, interno 23, piano S1	22
Normativa urbanistica.....	23
Bene N° 1 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Monte Giberto 11, interno 20, piano S1	23
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Monte Giberto 11, interno 22, piano S1	23
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Monte Giberto 11, interno 23, piano S1	24
Regolarità edilizia.....	24
Bene N° 1 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Monte Giberto 11, interno 20, piano S1	24
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Monte Giberto 11, interno 22, piano S1	25
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Monte Giberto 11, interno 23, piano S1	26

Vincoli od oneri condominiali	27
Bene N° 1 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Monte Giberto 11, interno 20, piano S1	27
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Monte Giberto 11, interno 22, piano S1	27
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Monte Giberto 11, interno 23, piano S1	28
Stima / Formazione lotti.....	28
Lotto 1	28
Lotto 2	31
Lotto 3	33
Riepilogo bando d'asta	35
Lotto 1	36
Lotto 2	36
Lotto 3	36
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 972/2022 del R.G.E.....	38
Lotto 1	38
Lotto 2	38
Lotto 3	39
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	40
Bene N° 1 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Monte Giberto 11, interno 20, piano S1	40
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Monte Giberto 11, interno 22, piano S1	40
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Monte Giberto 11, interno 23, piano S1	40

INCARICO

In data 13/12/2022, il sottoscritto Arch. Sasso Raffaella, con studio in Via Copenaghen, 9 - 00144 - Roma (RM), email raffaellasasso@inwind.it, PEC r.sasso@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/01/2023 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 Monte Giberto 11, interno 20, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.97918, 12.51583)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Monte Giberto 11, interno 22, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.97918 - 12.51583)
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Monte Giberto 11, interno 23, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.97918 - 12.51583)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE GIBERTO 11, INTERNO 20, PIANO S1

Il Posto auto n.20 è all'interno di un'autorimessa al piano S1 di 30 posti auto al di sotto del Centro Commerciale Fidene, delimitata da strade carrabili di servizio agli edifici circostanti.

Con accesso carrabile dal civico 11, accesso pedonale dal civico 15 di via Monte Giberto, più uscite di sicurezza.

L'autorimessa si trova nella zona Colle Salario, una frazione di Roma Capitale.

Sorge nella zona Nord di Roma, nell'angolo delimitato dalla via Salaria a ovest e dal Grande Raccordo Anulare a Nord, Municipio III (ex Municipio Roma IV)

Colle Salario sorge a metà degli anni ottanta, secondo il Piano Regolatore autorizzato dal Comune di Roma, in diretta prossimità del Grande Raccordo Anulare (Uscita 9), con servizi, parcheggi e negozi, a nord della zona di Fidene.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE GIBERTO 11, INTERNO 22, PIANO S1

Il Posto auto n. 22 è all'interno di un'autorimessa al piano S1 di 30 posti auto al di sotto del Centro Commerciale Fidene, delimitata da strade carrabili di servizio agli edifici circostanti.

Con accesso carrabile dal civico 11, accesso pedonale dal civico 15 di via Monte Giberto, più uscite di sicurezza.

L'autorimessa si trova nella zona Colle Salario, una frazione di Roma Capitale.

Sorge nella zona Nord di Roma, nell'angolo delimitato dalla via Salaria a ovest e dal Grande Raccordo Anulare a Nord, Municipio III (ex Municipio Roma IV)

Colle Salario sorge a metà degli anni ottanta, secondo il Piano Regolatore autorizzato dal Comune di Roma, in diretta prossimità del Grande Raccordo Anulare (Uscita 9), con servizi, parcheggi e negozi, a nord della zona di Fidene.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE GIBERTO 11, INTERNO 23, PIANO S1

Il Posto auto coperto n.23 è all'interno di un'autorimessa al piano S1 di 30 posti auto al di sotto del Centro Commerciale Fidene, delimitata da strade carrabili di servizio agli edifici circostanti.

Con accesso carrabile dal civico 11, accesso pedonale dal civico 15 di via Monte Giberto, più uscite di sicurezza.

L'autorimessa si trova nella zona Colle Salario, una frazione di Roma Capitale.

Sorge nella zona Nord di Roma, nell'angolo delimitato dalla via Salaria a ovest e dal Grande Raccordo Anulare a Nord, Municipio III (ex Municipio Roma IV)

Colle Salario sorge a metà degli anni ottanta, secondo il Piano Regolatore autorizzato dal Comune di Roma, in diretta prossimità del Grande Raccordo Anulare (Uscita 9), con servizi, parcheggi e negozi, a nord della zona di Fidene.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE GIBERTO 11, INTERNO 20, PIANO S1

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE GIBERTO 11, INTERNO 22, PIANO S1

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

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE GIBERTO 11, INTERNO 23, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE GIBERTO 11, INTERNO 20, PIANO S1

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

- [REDACTED] (Proprietà superficiaria 1/1)
Partita IVA: [REDACTED]

Nonché ai seguenti proprietari non esecutati:

- [REDACTED] (Diritto del concedente 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà superficiaria 1/1)

La proprietà è pervenuta con Atto di compravendita, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep. 30479 del 02 Agosto 2001. (cfr. allegato n. 07 Atto di provenienza)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE GIBERTO 11, INTERNO 22, PIANO S1

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

- [REDACTED] (Proprietà superficiaria 1/1)
Partita IVA: [REDACTED]

Nonché ai seguenti proprietari non esecutati:

- [REDACTED] (Diritto del concedente 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà superficiaria 1/1)

La proprietà è pervenuta con Atto di compravendita, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep. 30479 del 02 Agosto 2001. (cfr. allegato n. 07 Atto di provenienza)

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE GIBERTO 11, INTERNO 23, PIANO S1

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

- [REDACTED] (Proprietà superficiaria 1/1)
Partita IVA: [REDACTED] 5

Nonché ai seguenti proprietari non esecutati:

- [REDACTED] (Diritto del concedente 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà superficiaria 1/1)

La proprietà è pervenuta con Atto di compravendita, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep. 30479 del 02 Agosto 2001. (cfr. allegato n. 07 Atto di provenienza)

CONFINI

BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE GIBERTO 11, INTERNO 20, PIANO S1

Il posto auto n.20 confina con: posto auto n.19, corsia di manovra, terrapieno, salvo altri.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE GIBERTO 11, INTERNO 22, PIANO S1

Il posto auto n.22 confina con: posto auto n.23, corsia di manovra, vano scala, salvo altri.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE GIBERTO 11, INTERNO 23, PIANO S1

Il posto auto n.23 confina con: posto auto n.24, posto auto n.22, corsia di manovra, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE GIBERTO 11, INTERNO 20, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	29,00 mq	29,00 mq	1	29,00 mq	2,25 m	S1
Totale superficie convenzionale:				29,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				29,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza calcolata è quella rilevata in fase di sopralluogo che si discosta da quella riportata in visura catastale, dove viene anche calcolata l'area di manovra.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE GIBERTO 11, INTERNO 22, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	11,00 mq	11,00 mq	1	11,00 mq	2,90 m	S1
Totale superficie convenzionale:				11,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza calcolata è quella rilevata in fase di sopralluogo che si discosta da quella riportata in visura catastale, dove viene anche calcolata l'area di manovra.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE GIBERTO 11, INTERNO 23, PIANO S1

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	---------	-------

	Netta	Lorda		Convenzionale		
Posto auto coperto	11,00 mq	11,00 mq	1	11,00 mq	2,90 m	S1
Totale superficie convenzionale:				11,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza calcolata è quella rilevata in fase di sopralluogo che si discosta da quella riportata in visura catastale, dove viene anche calcolata l'area di manovra.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si riporta la cronologia dei passaggi catastali evinta dalla visura storica.

BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE GIBERTO 11, INTERNO 20, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/09/1993 al 18/05/1994	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 134, Part. 1958, Sub. 152, Zc. 6 Categoria C6 Cl.7, Cons. 717 Piano S1
Dal 18/05/1994 al 02/08/2001	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 134, Part. 1958, Sub. 236, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 29 Rendita € 116,82 Piano S1 Graffato 237
Dal 02/08/2001 al 18/09/2023	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 134, Part. 1958, Sub. 236, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 29 Rendita € 116,82 Piano S1 Graffato 237

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

Variazione Toponomastica del 14/09/2022 Pratica n. RM0388464 in atti dal 14/09/2022 Variazione di Toponomastica (n. 0388464.1/2022).

Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie, la superficie indicata è priva delle aree scoperte.

Variazione del 18/05/1994 Pratica n. 1220206 in atti dal 11/12/2001 Frazionamento Classamento (n. 40398.1/1994).

Costituzione del 22/09/1993 in atti dal 20/05/1998 REC. Arre.to 98/99 (n.67099.1/1993)

(cfr. allegato n. 02 Documentazione catastale)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE GIBERTO 11, INTERNO 22, PIANO S1

Si riporta la cronologia dei passaggi catastali evinta dalla visura storica.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/09/1993 al 18/05/1994	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 134, Part. 1958, Sub. 152, Zc. 6 Categoria C6 Cl.7, Cons. 717 Piano S1
Dal 18/05/1994 al 02/08/2001	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 134, Part. 1958, Sub. 240, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 13 Rendita € 52,37 Piano S1 Graffato 241
Dal 02/08/2001 al 18/09/2023	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 134, Part. 1958, Sub. 240, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 13 Superficie catastale 16 mq Rendita € 52,37 Piano S1 Graffato 241

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

Variazione Toponomastica del 14/09/2022 Pratica n. RM0388464 in atti dal 14/09/2022 Variazione di Toponomastica (n. 0388464.1/2022).

Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie, la superficie indicata è priva delle aree scoperte.

Variazione del 18/05/1994 Pratica n. 1220206 in atti dal 11/12/2001 Frazionamento Classamento (n. 40398.1/1994).

Costituzione del 22/09/1993 in atti dal 20/05/1998 REC. Arre.to 98/99 (n.67099.1/1993)

(cfr. allegato n. 02 Documentazione catastale)

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE GIBERTO 11, INTERNO 23, PIANO S1

Si riporta la cronologia dei passaggi catastali evinta dalla visura storica.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/09/1993 al 18/05/1994	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 134, Part. 1958, Sub. 152, Zc. 6 Categoria C6 Cl.7, Cons. 717 Superficie catastale 16 mq Piano S1
Dal 18/05/1994 al 02/08/2001	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 134, Part. 1958, Sub. 242, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 11 Rendita € 44,31 Piano S1 Graffato 243
Dal 02/08/2001 al 18/09/2023	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 134, Part. 1958, Sub. 242, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 11 Superficie catastale 15 mq Rendita € 44,31 Piano S1 Graffato 243

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

Variazione Toponomastica del 14/09/2022 Pratica n. RM0388464 in atti dal 14/09/2022 Variazione di Toponomastica (n. 0388464.1/2022).

Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie, la superficie indicata è priva delle aree scoperte.

Variazione del 18/05/1994 Pratica n. 1220206 in atti dal 11/12/2001 Frazionamento Classamento (n. 40398.1/1994).

Costituzione del 22/09/1993 in atti dal 20/05/1998 REC. Arre.to 98/99 (n.67099.1/1993)

(cfr. allegato n. 02 Documentazione catastale)

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE GIBERTO 11, INTERNO 20, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	134	1958	236	6	C6	12	29	40 mq	116,82 €	S1	237

Corrispondenza catastale

Non sussiste una corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente in quanto in planimetria l'altezza viene indicata in H=2,70 invece da rilievo abbiamo un'altezza media di H 2,25, con un tetto inclinato, pertanto si potrà utilizzare come superficie di parcheggio solo la metà.

I numeri civici indicati in visura storica catastale sono 15-33-47, ma la sottoscritta ha identificato come ingresso carrabile il n.11 e pedonale il n. 15.

Inoltre il posto auto è graffato ad una sua area di manovra, zona in realtà comune in quanto sono le corsie di manovra di accesso ai posti auto.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE GIBERTO 11, INTERNO 22, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	134	1958	240	6	C6	12	13	16 mq	52,37 €	S1	241

Corrispondenza catastale

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

I numeri civici indicati in visura storica catastale sono 15-33-47, ma la sottoscritta ha identificato come ingresso carrabile il n.11 e pedonale il n. 15.

Inoltre il posto auto è graffato ad una sua area di manovra, zona in realtà comune in quanto sono le corsie di manovra di accesso ai posti auto.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE GIBERTO 11, INTERNO 23, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	134	1958	242	6	C6	12	11	15 mq	44,31 €	S1	243

Corrispondenza catastale

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

I numeri civici indicati in visura storica catastale sono 15-33-47, ma la sottoscritta ha identificato come ingresso carrabile il n.11 e pedonale il n. 15.

Inoltre il posto auto è graffato ad una sua area di manovra, zona in realtà comune in quanto sono le corsie di manovra di accesso ai posti auto.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE GIBERTO 11, INTERNO 20, PIANO S1

Si precisa che il bene in esame, si trova all'interno di un edificio realizzato all'interno del **Piano di zona n.2 ter "Fidene"- Comparto "C1/p"**. Detto edificio è stato realizzato dalla società costruttrice [REDACTED] giusto **atto a rogito notaio Ungari Trasatti in data 10/07/1992 rep. 12560/5991 trascritto il 16/10/1992** che è **concessionaria del diritto di superficie per 99 anni (rinnovabile) da parte del Comune di Roma** su un terreno sito in Comune di Roma, lotto A per la realizzazione di un edificio per uffici ed attività commerciale per metri cubi 24.560 non residenziali effettivi di piano, area della superficie di metri quadrati 4.386 circa.

In seguito ad una verifica al Comune di Roma, alla sottoscritta hanno comunicato che:

"Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art. 35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento in ambito convenzionale, di criteri per la "determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione" solo relativamente ad "Alloggi".

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE GIBERTO 11, INTERNO 22, PIANO S1

Si precisa che il bene in esame, si trova all'interno di un edificio realizzato all'interno del **Piano di zona n.2 ter "Fidene"- Comparto "C1/p"**. Detto edificio è stato realizzato dalla società costruttrice [REDACTED] giusto **atto a rogito notaio Ungari Trasatti in data 10/07/1992 rep. 12560/5991 trascritto il 16/10/1992** che è **concessionaria del diritto di superficie per 99 anni (rinnovabile) da parte del Comune di Roma** su un terreno sito in Comune di Roma, lotto A per la realizzazione di un edificio per uffici ed

attività commerciale per metri cubi 24.560 non residenziali effettivi di piano, area della superficie di metri quadrati 4.386 circa.

In seguito ad una verifica al Comune di Roma, alla sottoscritta hanno comunicato che:

“Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art. 35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento in ambito convenzionale, di criteri per la “determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione” solo relativamente ad “Alloggi”.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE GIBERTO 11, INTERNO 23, PIANO S1

Si precisa che il bene in esame, si trova all'interno di un edificio realizzato all'interno del **Piano di zona n.2 ter “Fidene”- Comparto “C1/p”**. Detto edificio è stato realizzato dalla società costruttrice [REDACTED] giusto **atto a rogito notaio Ungari Trasatti in data 10/07/1992 rep. 12560/5991 trascritto il 16/10/1992** che è **concessionaria del diritto di superficie per 99 anni (rinnovabile) da parte del Comune di Roma** su un terreno sito in Comune di Roma, lotto A per la realizzazione di un edificio per uffici ed attività commerciale per metri cubi 24.560 non residenziali effettivi di piano, area della superficie di metri quadrati 4.386 circa.

In seguito ad una verifica al Comune di Roma, alla sottoscritta hanno comunicato che:

“Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art. 35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento in ambito convenzionale, di criteri per la “determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione” solo relativamente ad “Alloggi”.

PATTI

BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE GIBERTO 11, INTERNO 20, PIANO S1

Nessuno

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE GIBERTO 11, INTERNO 22, PIANO S1

Nessuno

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE GIBERTO 11, INTERNO 23, PIANO S1

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE GIBERTO 11, INTERNO 20, PIANO S1

Il posto auto è in un sufficiente stato conservativo, inoltre è occupato da beni di varia natura, tra cui un ciclomotore marca Vespa. (cfr. allegato n. 01 Verbale d'accesso)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE GIBERTO 11, INTERNO 22, PIANO S1

Il posto auto è in un sufficiente stato conservativo.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE GIBERTO 11, INTERNO 23, PIANO S1

Il posto auto è in un sufficiente stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE GIBERTO 11, INTERNO 20, PIANO S1

Il posto auto è all'interno di una autorimessa condominiale ed ha in comune con gli altri posti auto confinanti il corridoio carrabile da cui trae l'accesso, inoltre si allega il Regolamento di Condominio. (cfr. allegato n. 14 Documentazione condominiale).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE GIBERTO 11, INTERNO 22, PIANO S1

Il posto auto è all'interno di una autorimessa condominiale ed ha in comune con gli altri posti auto confinanti il corridoio carrabile da cui trae l'accesso, inoltre si allega il Regolamento di Condominio. (cfr. allegato n. 14 Documentazione condominiale).

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE GIBERTO 11, INTERNO 23, PIANO S1

Il posto auto è all'interno di una autorimessa condominiale ed ha in comune con gli altri posti auto confinanti il corridoio carrabile da cui trae l'accesso, inoltre si allega il Regolamento di Condominio. (cfr. allegato n. 14 Documentazione condominiale).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE GIBERTO 11, INTERNO 20, PIANO S1

Non si rileva l'esistenza di Usi Civici gravanti sul bene pignorato come da risposta fornita dal Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del 09/03/2023 Prot. 43120 ove è specificato che "l'immobile di cui F. 134 e P. lla 1958 non risulta compreso nell'elenco delle aree gravate da usi civici nel territorio di Roma Capitale" (cfr. allegato n. 08 Usi civici).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE GIBERTO 11, INTERNO 22, PIANO S1

Non si rileva l'esistenza di Usi Civici gravanti sul bene pignorato come da risposta fornita dal Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del 09/03/2023 Prot. 43120 ove è specificato che "l'immobile di cui F. 134 e P. lla 1958 non risulta compreso nell'elenco delle aree gravate da usi civici nel territorio di Roma Capitale" (cfr. allegato n. 08 Usi civici).

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE GIBERTO 11, INTERNO 23, PIANO S1

Non si rileva l'esistenza di Usi Civici gravanti sul bene pignorato come da risposta fornita dal Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del 09/03/2023 Prot. 43120 ove è specificato che "l'immobile di cui F. 134 e P. lla 1958 non risulta compreso nell'elenco delle aree gravate da usi civici nel territorio di Roma Capitale" (cfr. allegato n. 08 Usi civici).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE GIBERTO 11, INTERNO 20, PIANO S1

Struttura edilizia interrata realizzata in cemento armato-travi e pilastri con accesso dalla strada tramite rampa carrabile.

Pavimentazione in cemento industriale lisciato con indicazione dei posti auto attraverso strisce bianche di delimitazione.

Il posto auto si trova al disotto di una rampa di accesso, pertanto la copertura è inclinata con un'altezza media di H= 2,25.

L'accesso è difficoltoso avviene per la larghezza di soli 2,20, pertanto inferiore alla misura minima di L 2,30 secondo il D.P.R. 495/1992.

Le dimensioni del posto auto sono L 5,90m e P 4,80m, ma la superficie di parcheggio è la metà a causa dell'altezza non a norma e del difficile accesso.

Impianto elettrico tutto in canalina esterna con interruttore di accensione e plafoniere lineari poste al soffitto. (cfr. allegato n. 06 Documentazione fotografica)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE GIBERTO 11, INTERNO 22, PIANO S1

Struttura edilizia interrata realizzata in cemento armato-travi e pilastri con accesso dalla strada tramite rampa carrabile.

Pavimentazione in cemento industriale lisciato con indicazione dei posti auto attraverso strisce bianche di delimitazione.

Il posto auto n.22 si trova al disotto delle griglie di aerazione, pertanto quando piove, entra l'acqua.

Ha le dimensioni di L 2,25m e P 4,70m.

Impianto elettrico tutto in canalina esterna con interruttore di accensione e plafoniere lineari poste al soffitto. (cfr. allegato n. 06 Documentazione fotografica)

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE GIBERTO 11, INTERNO 23, PIANO S1

Struttura edilizia interrata realizzata in cemento armato-travi e pilastri con accesso dalla strada tramite rampa carrabile.

Pavimentazione in cemento industriale lisciato con indicazione dei posti auto attraverso strisce bianche di delimitazione.

Il posto auto n. 23 ha le dimensioni di L 2,25 m e P 4,70 m.

Impianto elettrico tutto in canalina esterna con interruttore di accensione e plafoniere lineari poste al soffitto. (cfr. allegato n. 06 Documentazione fotografica)

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE GIBERTO 11, INTERNO 20, PIANO S1

Il posto auto è occupato da beni di varia natura, tra cui un ciclomotore marca Vespa. (cfr. allegato n. 01 Verbale d'accesso e n.06 Documentazione fotografica)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE GIBERTO 11, INTERNO 22, PIANO S1

Il posto auto risulta libero


BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE GIBERTO 11, INTERNO 23, PIANO S1

Il posto auto risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Le provenienze ventennali sono evinte dal Certificato Ipotecario Speciale presente agli atti con data 04/10/2022.


BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE GIBERTO 11, INTERNO 20, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/08/2001 al 18/09/2023		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Ungari Trasatti	02/08/2001	30479	14944
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	07/08/2001	75476	49128
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 5	07/08/2001	005755	2v

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 risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE GIBERTO 11, INTERNO 22, PIANO S1


Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/08/2001 al 18/09/2023		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Ungari Trasatti	02/08/2001	30479	14944
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	07/08/2001	75476	49128
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Roma 5	07/08/2001	005755	2v
--	--	--------	------------	--------	----

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 risulta attualmente invariata.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE GIBERTO 11, INTERNO 23, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/08/2001 al 18/09/2023		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Ungari Trasatti	02/08/2001	30479	14944
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	07/08/2001	75476	49128
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 5	07/08/2001	005755	2v

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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE GIBERTO 11, INTERNO 20, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma1 aggiornate al 18/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da ai sensi dell'art 77 DPR/73 e D.Lgs 46/99
Iscritto a Roma il 20/04/2007
Reg. gen. 84279 - Reg. part. 20659
Quota: 1/1
Importo: € 3.361.270,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.680.635,00

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 03/10/2019
Reg. gen. 116143 - Reg. part. 80873
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
- **Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 23/09/2022
Reg. gen. 122642 - Reg. part. 86462
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

Si precisa che nell'effettuare le ispezioni ipotecarie esistono due [REDACTED] con lo stesso codice fiscale una è [REDACTED] in cui sono presenti le iscrizioni e trascrizioni fino al 2019, l'altra è [REDACTED] dove è presente la sola trascrizione dell'atto di pignoramento del 2022. (cfr. Allegato 12 Ispezioni ipotecarie)

Inoltre nella nota di Trascrizione Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili Trascritto a Roma il 23/09/2022
Reg. gen. 122642 - Reg. part. 86462
L'indirizzo che viene riportato è via Benaco 15 e non via Monte Giberto 11/15.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE GIBERTO 11, INTERNO 22, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma1 aggiornate al 18/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da ai sensi dell'art 77 DPR/73 e D.Lgs 46/99
Iscritto a Roma il 20/04/2007
Reg. gen. 84279 - Reg. part. 20659
Quota: 1/1
Importo: € 3.361.270,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 1.680.635,00

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 03/10/2019
Reg. gen. 116143 - Reg. part. 80873
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 23/09/2022
Reg. gen. 122642 - Reg. part. 86462
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Si precisa che nell'effettuare le ispezioni ipotecarie esistono due [REDACTED] con lo stesso codice fiscale una è [REDACTED] in cui sono presenti le iscrizioni e trascrizioni fino al 2019, l'altra è [REDACTED] [REDACTED] dove è presente la sola trascrizione dell'atto di pignoramento del 2022. (cfr. Allegato 12 Ispezioni ipotecarie)

Inoltre nella nota di Trascrizione Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili Trascritto a Roma il 23/09/2022
Reg. gen. 122642 - Reg. part. 86462
L'indirizzo che viene riportato è via Benaco 15 e non via Monte Giberto 11/15.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE GIBERTO 11, INTERNO 23, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma1 aggiornate al 18/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da ai sensi dell'art 77 DPR/73 e D.Lgs 46/99
Iscritto a Roma il 20/04/2007
Reg. gen. 84279 - Reg. part. 20659
Quota: 1/1

Importo: € 3.361.270,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 1.680.635,00

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 03/10/2019
Reg. gen. 116143 - Reg. part. 80873

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 23/09/2022
Reg. gen. 122642 - Reg. part. 86462

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Si precisa che nell'effettuare le ispezioni ipotecarie esistono due [REDACTED] con lo stesso codice fiscale una è [REDACTED] in cui sono presenti le iscrizioni e trascrizioni fino al 2019, l'altra è [REDACTED] [REDACTED] dove è presente la sola trascrizione dell'atto di pignoramento del 2022. (cfr. Allegato 12 Ispezioni ipotecarie)

Inoltre nella nota di Trascrizione Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili Trascritto a Roma il 23/09/2022
Reg. gen. 122642 - Reg. part. 86462
L'indirizzo che viene riportato è via Benaco 15 e non via Monte Giberto 11/15.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE GIBERTO 11, INTERNO 20, PIANO S1

Secondo quanto previsto dal vigente PRG di Roma, Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 18 del 11/12.02.2008, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio-avvenuta il 14.03.2008, il bene pignorato ricade in area avente la seguente destinazione urbanistica: Città Consolidata- Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3.

Norme tecniche di attuazione: Art. 44. Art. 45. Art. 48.

Non ci sono prescrizioni sia per quanto riguarda la Rete Ecologica che la Carta della Qualità.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE GIBERTO 11, INTERNO 22, PIANO S1

Secondo quanto previsto dal vigente PRG di Roma, Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 18 del 11/12.02.2008, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio-avvenuta il 14.03.2008, il bene pignorato ricade in area avente la seguente destinazione urbanistica: Città Consolidata- Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3.

Norme tecniche di attuazione: Art. 44. Art. 45. Art. 48.

Non ci sono prescrizioni sia per quanto riguarda la Rete Ecologica che la Carta della Qualità.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE GIBERTO 11, INTERNO 23, PIANO S1

Secondo quanto previsto dal vigente PRG di Roma, Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 18 del 11/12.02.2008, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio-avvenuta il 14.03.2008, il bene pignorato ricade in area avente la seguente destinazione urbanistica: Città Consolidata- Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3.

Norme tecniche di attuazione: Art. 44. Art. 45. Art. 48.

Non ci sono prescrizioni sia per quanto riguarda la Rete Ecologica che la Carta della Qualità.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE GIBERTO 11, INTERNO 20, PIANO S1

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 non risulta agibile.

Il fabbricato di cui il bene oggetto di pignoramento è parte, viene denominato Edificio "A" sito in Roma località Fidene, Piano di zona n.2 ter "Fidene I" comparto "C1/p" realizzato su parte dell'area concessa dal Comune di Roma in diritto di superficie per 99 anni.

L'atto di Concessione dell'area in diritto di superficie per 99 anni -rinnovabile- è a rogito di Giovanni Ungari Trasatti in data 10/07/1992 rep. 12560, raccolta n. 5991.

Il fabbricato è stato costruito dalla società [REDACTED] con Concessione edilizia n. 940/C del 9/07/1990 e successiva variante n. 951/C del 28/10/1993.

Il progetto approvato è il n. 28335 del 1992 con parere favorevole in data 22/09/1993 (cfr. Allegato 11)

E' presente un atto d'obbligo a rogito notaio Giovanni Ungari Trasatti in data 12/10/1993 rep. 14975/7141 in cui la [REDACTED] era obbligata irrevocabilmente nei confronti del Comune di Roma:

- a destinare e mantenere permanente mente una superficie di circa metri quadrati 4.208 a parcheggio privato (non residenziale) a servizio dell'edificio;
- nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm;

- a mantenere permanentemente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio ed a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano terreno...(cfr. Allegato 12)

Non è presente il Certificato di Agibilità, la sottoscritta ha rinvenuto all'interno del fascicolo del progetto la corrispondenza tra la società costruttrice e il IX Dipartimento in cui venivano richiesti documenti ad integrazione di quelli già presentati. (cfr. Allegato 13)

Pertanto ha effettuato una Richiesta di esistenza Certificato di Agibilità, ma non ha ottenuto alcun riscontro. (cfr. Allegato 14)

L'autorimessa è sprovvista anche del Certificato Prevenzione Incendi, ma l'amministratrice di condominio ha informato la sottoscritta che sono in corso le pratiche per l'adeguamento.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE GIBERTO 11, INTERNO 22, PIANO S1

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 non risulta agibile.

Il fabbricato di cui il bene oggetto di pignoramento è parte, viene denominato Edificio "A" sito in Roma località Fidene, Piano di zona n.2 ter "Fidene I" comparto "C1/p" realizzato su parte dell'area concessa dal Comune di Roma in diritto di superficie per 99 anni.

L'atto di Concessione dell'area in diritto di superficie per 99 anni -rinnovabile- è a rogito di Giovanni Ungari Trasatti in data 10/07/1992 rep. 12560, raccolta n. 5991.

Il fabbricato è stato costruito dalla società [REDACTED] con Concessione edilizia n. 940/C del 9/07/1990 e successiva variante n. 951/C del 28/10/1993.

Il progetto approvato è il n. 28335 del 1992 con parere favorevole in data 22/09/1993 (cfr. Allegato 11)

E' presente un atto d'obbligo a rogito notaio Giovanni Ungari Trasatti in data 12/10/1993 rep. 14975/7141 in cui la [REDACTED] era obbligata irrevocabilmente nei confronti del Comune di Roma:

- a destinare e mantenere permanente mente una superficie di circa metri quadrati 4.208 a parcheggio privato (non residenziale) a servizio dell'edificio;
- nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm;

- a mantenere permanentemente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio ed a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano terreno...(cfr. Allegato 12)

Non è presente il Certificato di Agibilità, la sottoscritta ha rinvenuto all'interno del fascicolo del progetto la corrispondenza tra la società costruttrice e il IX Dipartimento in cui venivano richiesti documenti ad integrazione di quelli già presentati. (cfr. Allegato 13)

Pertanto ha effettuato una Richiesta di esistenza Certificato di Agibilità, ma non ha ottenuto alcun riscontro. (cfr. Allegato 14)

L'autorimessa è sprovvista anche del Certificato Prevenzione Incendi, ma l'amministratrice di condominio ha informato la sottoscritta che sono in corso le pratiche per l'adeguamento.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE GIBERTO 11, INTERNO 23, PIANO S1

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 non risulta agibile.

Il fabbricato di cui il bene oggetto di pignoramento è parte, viene denominato Edificio "A" sito in Roma località Fidene, Piano di zona n.2 ter "Fidene I" comparto "C1/p" realizzato su parte dell'area concessa dal Comune di Roma in diritto di superficie per 99 anni.

L'atto di Concessione dell'area in diritto di superficie per 99 anni -rinnovabile- è a rogito di Giovanni Ungari Trasatti in data 10/07/1992 rep. 12560, raccolta n. 5991.

Il fabbricato è stato costruito dalla società [REDACTED] con Concessione edilizia n. 940/C del 9/07/1990 e successiva variante n. 951/C del 28/10/1993.

Il progetto approvato è il n. 28335 del 1992 con parere favorevole in data 22/09/1993 (cfr. Allegato 11)

E' presente un atto d'obbligo a rogito notaio Giovanni Ungari Trasatti in data 12/10/1993 rep. 14975/7141 in cui la [REDACTED] era obbligata irrevocabilmente nei confronti del Comune di Roma:

- a destinare e mantenere permanente mente una superficie di circa metri quadrati 4.208 a parcheggio privato (non residenziale) a servizio dell'edificio;
- nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm;

- a mantenere permanentemente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio ed a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano terreno...(cfr. Allegato 12)

Non è presente il Certificato di Agibilità, la sottoscritta ha rinvenuto all'interno del fascicolo del progetto la corrispondenza tra la società costruttrice e il IX Dipartimento in cui venivano richiesti documenti ad integrazione di quelli già presentati. (cfr. Allegato 13)

Pertanto ha effettuato una Richiesta di esistenza Certificato di Agibilità, ma non ha ottenuto alcun riscontro. (cfr. Allegato 14)

L'autorimessa è sprovvista anche del Certificato Prevenzione Incendi, ma l'amministratrice di condominio ha informato la sottoscritta che sono in corso le pratiche per l'adeguamento.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE GIBERTO 11, INTERNO 20, PIANO S1

Sono presenti vincoli ed oneri condominiali che ammontano a € 10.321,17 come da estratto conto allegato per i complessivi tre posti auto.

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 118,00 in 4 rate.

I millesimi attribuiti al bene oggetto di stima sono 60,2873. (cfr. allegato n. 16 Documentazione condominiale).

Premesso che: •non è possibile stabilire la data dell'eventuale aggiudicazione dell'immobile; •non è possibile prevedere la cifra esatta degli oneri al momento dell'eventuale aggiudicazione dell'immobile, i quali continueranno ad aumentare; •ai sensi dell'art. 63 comma 4 del CC, colui che subentra nei diritti di un condomino è obbligato "solidalmente" al pagamento dell'annualità in corso e di quella precedente; Per quanto premesso, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile il pagamento degli oneri insoluti riferiti alle ultime due annualità.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE GIBERTO 11, INTERNO 22, PIANO S1

Sono presenti vincoli ed oneri condominiali che ammontano a € 10.321,17 come da estratto conto allegato per i complessivi tre posti auto.

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 118,00 in 4 rate.

I millesimi attribuiti al bene oggetto di stima sono 24,6588. (cfr. allegato n. 16 Documentazione condominiale).

Premesso che:

- non è possibile stabilire la data dell'eventuale aggiudicazione dell'immobile;
- non è possibile prevedere la cifra esatta degli oneri al momento dell'eventuale aggiudicazione dell'immobile, i quali continueranno ad aumentare;
- ai sensi dell'art. 63 comma 4 del CC, colui che subentra nei diritti di un condomino è obbligato "solidalmente" al pagamento dell'annualità in corso e di quella precedente;

Per quanto premesso, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile il pagamento degli oneri insoluti riferiti alle ultime due annualità.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE GIBERTO 11, INTERNO 23, PIANO S1

Sono presenti vincoli ed oneri condominiali che ammontano a **€ 10.321,17** come da estratto conto allegato per i complessivi tre posti auto.

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 118,00 in 4 rate.

I millesimi attribuiti al bene oggetto di stima sono 22,7593. (cfr. allegato n. 16 Documentazione condominiale).

Premesso che:

- non è possibile stabilire la data dell'eventuale aggiudicazione dell'immobile;
- non è possibile prevedere la cifra esatta degli oneri al momento dell'eventuale aggiudicazione dell'immobile, i quali continueranno ad aumentare;
- ai sensi dell'art. 63 comma 4 del CC, colui che subentra nei diritti di un condomino è obbligato "solidalmente" al pagamento dell'annualità in corso e di quella precedente;

Per quanto premesso, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile il pagamento degli oneri insoluti riferiti alle ultime due annualità.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Monte Giberto 11, interno 20, piano S1
Il Posto auto n.20 è all'interno di un'autorimessa al piano S1 di 30 posti auto al di sotto del Centro Commerciale Fidene, delimitata da strade carrabili di servizio agli edifici circostanti. Con accesso

carrabile dal civico 11, accesso pedonale dal civico 15 di via Monte Giberto, più uscite di sicurezza. L'autorimessa si trova nella zona Colle Salario, una frazione di Roma Capitale. Sorge nella zona Nord di Roma, nell'angolo delimitato dalla via Salaria a ovest e dal Grande Raccordo Anulare a Nord, Municipio III (ex Municipio Roma IV) Colle Salario sorge a metà degli anni ottanta, secondo il Piano Regolatore autorizzato dal Comune di Roma, in diretta prossimità del Grande Raccordo Anulare (Uscita 9), con servizi, parcheggi e negozi, a nord della zona di Fidene.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 134, Part. 1958, Sub. 236, Zc. 6, Categoria C6, Graffato 237

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)

VALORE ATTUALE DEL POSTO AUTO COPERTO IN PIENA PROPRIETÀ

Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare e l'analisi di pubblicazioni specifiche di settore come il **Listino Ufficiale Banca dati dell'Agenzia del territorio Anno 2022 Semestre 2**, hanno rilevato che per vendite di Abitazioni con caratteristiche simili a quello oggetto della presente stima, vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, i seguenti valori medi unitari:

Per Posti Auto coperti con stato conservativo Normale ubicate in zona **Suburbana/Colle Salario (via Monte Giberto)** - Codice zona: E40 Microzona:145 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale, il prezzo oscilla da **900€/mq a 1.300,00 €/mq** di superficie commerciale. Il valore medio è di **VM=1.100,00 €/mq**, la locazione oscilla da **5 €/mq a 7,3€/mq VM=6,15**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Posto auto Roma (RM) - via Monte Giberto 11, interno 20, piano S1	29,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 29.000,00	100,00%	€ 31.900,00
				Valore di stima:	€ 31.900,00

È stato considerato il valore medio delle valutazioni OMI.

CALCOLO DEL REDDITO ANNUALE

Per calcolare l'ipotetico reddito annuo ricavabile dalla locazione del posto auto, si è fatto riferimento ai valori medi €/mq per mese indicate dall'OMI.

Reddito annuale lordo = $6,15 * 29 * 12 = € 2.140,20$

Reddito annuale netto = $2.140,20 * 0,90 = € 1.926,18$

Determinazione del saggio di capitalizzazione

$$(5+7,3)/2 = 6,15 * 12 = 73,8$$

$$\text{Sottraendo le spese } 10\% = 66,42$$

$$\text{Saggio di capitalizzazione netto} = 66,42 / 1100,00 = 0,06 \text{ pari al } 6\%$$

$$r = 6\%$$

STIMA DEL VALORE DELLA PROPRIETÀ SUPERFICIARIA

La proprietà superficaria è una titolarità derivata dall'acquisto di un bene sorto su un terreno rimasto di proprietà altrui, pertanto il titolare, pur potendone disporre in modo pieno ed esclusivo, ha una titolarità limitata nel tempo. Il tempo della titolarità è stabilito dalla Convenzione per la durata di 99 anni.

Per il calcolo del valore del diritto di superficie, a tempo determinato, si procede col criterio analitico della capitalizzazione del reddito utilizzando la formula estimativa:

$$Vds = Rn * ((q^N) - 1) / r * q^N$$

Vds = Valore del Diritto di superficie

Rn = Reddito netto ricavabile dall'immobile sottraendo le spese

r = Tasso di capitalizzazione del reddito

N = numero degli anni di durata del diritto di superficie

$$q = 1 + r$$

Dove sostituendo i valori abbiamo:

$$Rn = € 1.926,18$$

$$r = 6\% (0,06)$$

$$n = 68 \text{ anni}$$

$$q = 1,06$$

$$Vds = € 1.926,18 * ((1,06^{68}) - 1) / 0,06 * 1,06^{68} = € 31.492,42$$

Deprezzamenti		
Tipologia deprezzamenti	valore	tipo
Per assenza di garanzia di vizi dell'immobile pignorato	10	%.
Per mancanza di rispetto dell'altezza minima consentita	40	%

Per cui da 31.492,42 - 3.419,242 = 28.343,178 - 11.337,00 = 17.006,00

**VALORE DI STIMA DELLA PROPRIETÀ SUPERFICIARIA DEL POSTO AUTO: € 17.000,00
(diciassettemilaeuro)**

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Monte Giberto 11, interno 22, piano S1
Il Posto auto n. 22 è all'interno di un'autorimessa al piano S1 di 30 posti auto al di sotto del Centro Commerciale Fidene, delimitata da strade carrabili di servizio agli edifici circostanti. Con accesso carrabile dal civico 11, accesso pedonale dal civico 15 di via Monte Giberto, più uscite di sicurezza. L'autorimessa si trova nella zona Colle Salario, una frazione di Roma Capitale. Sorge nella zona Nord di Roma, nell'angolo delimitato dalla via Salaria a ovest e dal Grande Raccordo Anulare a Nord, Municipio III (ex Municipio Roma IV) Colle Salario sorge a metà degli anni ottanta, secondo il Piano Regolatore autorizzato dal Comune di Roma, in diretta prossimità del Grande Raccordo Anulare (Uscita 9), con servizi, parcheggi e negozi, a nord della zona di Fidene.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 134, Part. 1958, Sub. 240, Zc. 6, Categoria C6, Graffato 241
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

VALORE ATTUALE DEL POSTO AUTO COPERTO IN PIENA PROPRIETÀ

Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare e l'analisi di pubblicazioni specifiche di settore come il **Listino Ufficiale Banca dati dell'Agenzia del territorio Anno 2022 Semestre 2**, hanno rilevato che per vendite di Abitazioni con caratteristiche simili a quello oggetto della presente stima, vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, i seguenti valori medi unitari:

Per Posti Auto coperti con stato conservativo Normale ubicate in zona **Suburbana/Colle Salario (via Monte Giberto)** - Codice zona: E40 Microzona:145 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale, il prezzo oscilla da **900€/mq a 1.300,00 €/mq** di superficie commerciale. Il valore medio è di **VM=1.100,00 €/mq**, la locazione oscilla da **5 €/mq a 7,3€/mq VM=6,15**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - via Monte Giberto 11, interno 22, piano S1	11,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 12.100,00	100,00%	€ 12.100,00
				Valore di stima:	€ 12.100,00

È stato considerato il valore medio delle valutazioni OMI.

CALCOLO DEL REDDITO ANNUALE

Per calcolare l'ipotetico reddito annuo ricavabile dalla locazione del posto auto, si è fatto riferimento ai valori medi €/mq per mese indicate dall'OMI.

Reddito annuale lordo = $6,15 \cdot 11 \cdot 12 = € 811,80$

Reddito annuale netto = $811,80 \cdot 0,90 = € 730,62$

Determinazione del saggio di capitalizzazione

$(5+7,3)/2 = 6,15 \cdot 12 = 73,8$

Sottraendo le spese 10% = 66,42

Saggio di capitalizzazione netto= $66,42/1100,00 = 0,06$ pari al **6%**

r=6%

STIMA DEL VALORE DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA

La proprietà superficaria è una titolarità derivata dall'acquisto di un bene sorto su un terreno rimasto di proprietà altrui, pertanto il titolare, pur potendone disporre in modo pieno ed esclusivo, ha una titolarità limitata nel tempo. Il tempo della titolarità è stabilito dalla Convenzione per la durata di 99 anni.

Per il calcolo del valore del diritto di superficie, a tempo determinato, si procede col criterio analitico della capitalizzazione del reddito utilizzando la formula estimativa:

$$Vds = Rn * ((q^N) - 1) / rq^N$$

Vds=Valore del Diritto di superficie

Rn=Reddito netto ricavabile dall'immobile

r= Tasso di capitalizzazione del reddito

N=numero degli anni di durata del diritto di superficie

$$q = 1 + r$$

Dove sostituendo i valori abbiamo:

$$Rn = \text{€ } 730,62$$

$$r = 6\% (0,06)$$

$$n = 68 \text{ anni}$$

$$q = 1,06$$

$$Vds = 730,62 * ((1,06^{68}) - 1) / 0,06 * 1,06^{68} = \text{€ } 11.945,40$$

Deprezzamenti		
Tipologia deprezzamenti	valore	tipo
Per assenza di garanzia di vizi dell'immobile pignorato	10	%.

Per cui da **11.945,40 - 1.194,54 = 10.750,86**

VALORE DI STIMA DELLA PROPRIETÀ SUPERFICIARIA DEL POSTO AUTO : € 11.000,00 (undicimilaeuro)

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Monte Giberto 11, interno 23, piano S1
Il Posto auto coperto n.23 è all'interno di un'autorimessa al piano S1 di 30 posti auto al di sotto del Centro Commerciale Fidene, delimitata da strade carrabili di servizio agli edifici circostanti. Con accesso carrabile dal civico 11, accesso pedonale dal civico 15 di via Monte Giberto, più uscite di sicurezza. L'autorimessa si trova nella zona Colle Salaria, una frazione di Roma Capitale. Sorge nella zona Nord di Roma, nell'angolo delimitato dalla via Salaria a ovest e dal Grande Raccordo Anulare a Nord, Municipio III (ex Municipio Roma IV) Colle Salaria sorge a metà degli anni ottanta, secondo il Piano Regolatore autorizzato dal Comune di Roma, in diretta prossimità del Grande Raccordo Anulare (Uscita 9), con servizi, parcheggi e negozi, a nord della zona di Fidene.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 134, Part. 1958, Sub. 242, Zc. 6, Categoria C6, Graffato 243
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Posto auto Roma (RM) - via Monte Giberto 11, interno 23, piano S1	11,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 11.000,00	100,00%	€ 12.100,00
				Valore di stima:	€ 12.100,00

È stato considerato il valore medio delle valutazioni OMI.

CALCOLO DEL REDDITO ANNUALE

Per calcolare l'ipotetico reddito annuo ricavabile dalla locazione del posto auto, si è fatto riferimento ai valori medi €/mq per mese indicate dall'OMI.

Reddito annuale netto = 6,15*11*12= € 811,80

Determinazione del saggio di capitalizzazione

$$(5+7,3)/2 = 6,15 * 12 = 73,8$$

Sottraendo le spese 10% = 66,42

Saggio di capitalizzazione netto = 66,42/1100,00 = 0,06 pari al 6%

r=6%

STIMA DEL VALORE DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA

La proprietà superficiaria è una titolarità derivata dall'acquisto di un bene sorto su un terreno rimasto di proprietà altrui, pertanto il titolare, pur potendone disporre in modo pieno ed esclusivo, ha una titolarità limitata nel tempo. Il tempo della titolarità è stabilito dalla Convenzione per la durata di 99 anni.

Per il calcolo del valore del diritto di superficie, a tempo determinato, si procede col criterio analitico della capitalizzazione del reddito utilizzando la formula estimativa:

$$Vds = Rn * ((q^N) - 1) / r * q^N$$

Vds=Valore del Diritto di superficie

Rn=Reddito netto ricavabile dall'immobile

r= Tasso di capitalizzazione del reddito

N=numero degli anni di durata del diritto di superficie

$$q = 1 + r$$

Dove sostituendo i valori abbiamo:

$$Rn = \text{€ } 811,80$$

$$r = 6\% (0,06)$$

$$n = 68 \text{ anni}$$

$$q = 1,06$$

$$Vds = 811,80 * ((1,06^{68}) - 1) / 0,06 * 1,06^{68} = \text{€ } 13.272,67$$

Deprezzamenti		
Tipologia deprezzamenti	valore	tipo
Per assenza di garanzia di vizi dell'immobile pignorato	10	%.

Per cui da 13.272,67 - 1.327,267 = 11.945,403

VALORE DI STIMA DELLA PROPRIETÀ SUPERFICIARIA DEL POSTO AUTO: € 12.000,00 (dodicimilaeuro)

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 08/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Sasso Raffaella

ELENCO ALLEGATI:

- N° 1 Verbale d'accesso
- N° 2 Documentazione Catastale
- N° 3 Elaborato grafico stato dei luoghi posto n.20
- N° 4 Elaborato grafico stato dei luoghi posto n.22
- N° 5 Elaborato grafico stato dei luoghi posto n.23
- N° 6 Documentazione Fotografica
- N° 7 Atto di provenienza
- N° 8 Usi civici
- N° 9 Convenzione
- N° 10 Concessione edilizia
- N° 11 Elaborati grafici di progetto
- N° 12 Atto d'obbligo
- N° 13 Documenti Agibilità
- N° 14 Richiesta esistenza domanda agibilità
- N° 15 Documentazione condominiale
- N° 16 Ispezioni ipotecarie
- N° 17 Scheda di stima
- N° 18 Perizia privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Monte Giberto 11, interno 20, piano S1
Il Posto auto n.20 è all'interno di un'autorimessa al piano S1 di 30 posti auto al di sotto del Centro Commerciale Fidene, delimitata da strade carrabili di servizio agli edifici circostanti. Con accesso carrabile dal civico 11, accesso pedonale dal civico 15 di via Monte Giberto, più uscite di sicurezza. L'autorimessa si trova nella zona Colle Salario, una frazione di Roma Capitale. Sorge nella zona Nord di Roma, nell'angolo delimitato dalla via Salaria a ovest e dal Grande Raccordo Anulare a Nord, Municipio III (ex Municipio Roma IV) Colle Salario sorge a metà degli anni ottanta, secondo il Piano Regolatore autorizzato dal Comune di Roma, in diretta prossimità del Grande Raccordo Anulare (Uscita 9), con servizi, parcheggi e negozi, a nord della zona di Fidene. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 134, Part. 1958, Sub. 236, Zc. 6, Categoria C6, Graffato 237 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo quanto previsto dal vigente PRG di Roma, Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 18 del 11/12.02.2008, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio-avvenuta il 14.03.2008, il bene pignorato ricade in area avente la seguente destinazione urbanistica: Città Consolidata- Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3. Norme tecniche di attuazione: Art. 44. Art. 45. Art. 48. Non ci sono prescrizioni sia per quanto riguarda la Rete Ecologica che la Carta della Qualità.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Monte Giberto 11, interno 22, piano S1
Il Posto auto n. 22 è all'interno di un'autorimessa al piano S1 di 30 posti auto al di sotto del Centro Commerciale Fidene, delimitata da strade carrabili di servizio agli edifici circostanti. Con accesso carrabile dal civico 11, accesso pedonale dal civico 15 di via Monte Giberto, più uscite di sicurezza. L'autorimessa si trova nella zona Colle Salario, una frazione di Roma Capitale. Sorge nella zona Nord di Roma, nell'angolo delimitato dalla via Salaria a ovest e dal Grande Raccordo Anulare a Nord, Municipio III (ex Municipio Roma IV) Colle Salario sorge a metà degli anni ottanta, secondo il Piano Regolatore autorizzato dal Comune di Roma, in diretta prossimità del Grande Raccordo Anulare (Uscita 9), con servizi, parcheggi e negozi, a nord della zona di Fidene. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 134, Part. 1958, Sub. 240, Zc. 6, Categoria C6, Graffato 241 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo quanto previsto dal vigente PRG di Roma, Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 18 del 11/12.02.2008, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio-avvenuta il 14.03.2008, il bene pignorato ricade in area avente la seguente destinazione urbanistica: Città Consolidata- Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3. Norme tecniche di attuazione: Art. 44. Art. 45. Art. 48. Non ci sono prescrizioni sia per quanto riguarda la Rete Ecologica che la Carta della Qualità.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Monte Giberto 11, interno 23, piano S1
Il Posto auto coperto n.23 è all'interno di un'autorimessa al piano S1 di 30 posti auto al di sotto del Centro Commerciale Fidene, delimitata da strade carrabili di servizio agli edifici circostanti. Con accesso carrabile dal civico 11, accesso pedonale dal civico 15 di via Monte Giberto, più uscite di sicurezza. L'autorimessa si trova nella zona Colle Salario, una frazione di Roma Capitale. Sorge nella zona Nord di

Roma, nell'angolo delimitato dalla via Salaria a ovest e dal Grande Raccordo Anulare a Nord, Municipio III (ex Municipio Roma IV) Colle Salarario sorge a metà degli anni ottanta, secondo il Piano Regolatore autorizzato dal Comune di Roma, in diretta prossimità del Grande Raccordo Anulare (Uscita 9), con servizi, parcheggi e negozi, a nord della zona di Fidene. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 134, Part. 1958, Sub. 242, Zc. 6, Categoria C6, Graffato 243 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo quanto previsto dal vigente PRG di Roma, Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 18 del 11/12.02.2008, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio-avvenuta il 14.03.2008, il bene pignorato ricade in area avente la seguente destinazione urbanistica: Città Consolidata- Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3. Norme tecniche di attuazione: Art. 44. Art. 45. Art. 48. Non ci sono prescrizioni sia per quanto riguarda la Rete Ecologica che la Carta della Qualità.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 972/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Bene N° 1 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Monte Giberto 11, interno 20, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficciaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 134, Part. 1958, Sub. 236, Zc. 6, Categoria C6, Graffato 237	Superficie	29,00 mq
Stato conservativo:	Il posto auto è in un sufficiente stato conservativo, inoltre è occupato da beni di varia natura.		
Descrizione:	Il Posto auto n.20 è all'interno di un'autorimessa al piano S1 di 30 posti auto al di sotto del Centro Commerciale Fidene, delimitata da strade carrabili di servizio agli edifici circostanti. Con accesso carrabile dal civico 11, accesso pedonale dal civico 15 di via Monte Giberto, più uscite di sicurezza. L'autorimessa si trova nella zona Colle Salario, una frazione di Roma Capitale. Sorge nella zona Nord di Roma, nell'angolo delimitato dalla via Salaria a ovest e dal Grande Raccordo Anulare a Nord, Municipio III (ex Municipio Roma IV) Colle Salario sorge a metà degli anni ottanta, secondo il Piano Regolatore autorizzato dal Comune di Roma, in diretta prossimità del Grande Raccordo Anulare (Uscita 9), con servizi, parcheggi e negozi, a nord della zona di Fidene.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il posto auto è occupato da beni di varia natura, tra cui un ciclomotore marca Vespa.		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Monte Giberto 11, interno 22, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficciaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 134, Part. 1958, Sub. 240, Zc. 6, Categoria C6, Graffato 241	Superficie	11,00 mq
Stato conservativo:	Il posto auto è in un sufficiente stato conservativo.		
Descrizione:	Il Posto auto n. 22 è all'interno di un'autorimessa al piano S1 di 30 posti auto al di sotto del Centro Commerciale Fidene, delimitata da strade carrabili di servizio agli edifici circostanti. Con accesso carrabile dal civico 11, accesso pedonale dal civico 15 di via Monte Giberto, più uscite di sicurezza. L'autorimessa si trova nella zona Colle Salario, una frazione di Roma Capitale. Sorge nella zona Nord di Roma, nell'angolo delimitato dalla via Salaria a ovest e dal Grande Raccordo Anulare a Nord, Municipio III (ex Municipio Roma IV) Colle Salario sorge a metà degli anni ottanta, secondo il Piano Regolatore autorizzato dal Comune di Roma, in diretta prossimità del Grande Raccordo Anulare (Uscita 9), con servizi, parcheggi e negozi, a nord della zona di Fidene.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni	SI		

ex art. 2650 c.c.:	
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 3

Bene N° 3 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Monte Giberto 11, interno 23, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 134, Part. 1958, Sub. 242, Zc. 6, Categoria C6, Graffato 243	Superficie	11,00 mq
Stato conservativo:	Il posto auto è in un sufficiente stato conservativo.		
Descrizione:	Il Posto auto coperto n.23 è all'interno di un'autorimessa al piano S1 di 30 posti auto al di sotto del Centro Commerciale Fidene, delimitata da strade carrabili di servizio agli edifici circostanti. Con accesso carrabile dal civico 11, accesso pedonale dal civico 15 di via Monte Giberto, più uscite di sicurezza. L'autorimessa si trova nella zona Colle Salario, una frazione di Roma Capitale. Sorge nella zona Nord di Roma, nell'angolo delimitato dalla via Salaria a ovest e dal Grande Raccordo Anulare a Nord, Municipio III (ex Municipio Roma IV) Colle Salario sorge a metà degli anni ottanta, secondo il Piano Regolatore autorizzato dal Comune di Roma, in diretta prossimità del Grande Raccordo Anulare (Uscita 9), con servizi, parcheggi e negozi, a nord della zona di Fidene.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE GIBERTO 11, INTERNO 20, PIANO S1

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 03/10/2019

Reg. gen. 116143 - Reg. part. 80873

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

- **Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 23/09/2022

Reg. gen. 122642 - Reg. part. 86462

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE GIBERTO 11, INTERNO 22, PIANO S1

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 03/10/2019

Reg. gen. 116143 - Reg. part. 80873

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 23/09/2022

Reg. gen. 122642 - Reg. part. 86462

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE GIBERTO 11, INTERNO 23, PIANO S1

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 03/10/2019

Reg. gen. 116143 - Reg. part. 80873

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 23/09/2022

Reg. gen. 122642 - Reg. part. 86462

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]